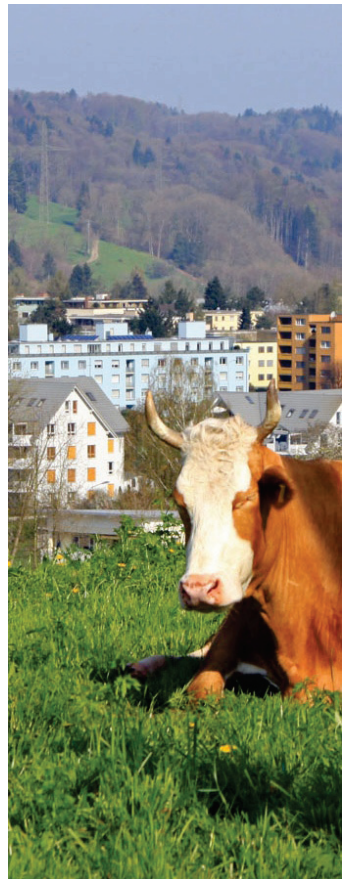


Ortsplanung 2040

# Räumliche Entwicklungsstrategie für den Siedlungsraum RES



# Impressum

## Herausgeber

Gemeinderat Embrach

Zuständig für die Bearbeitung der RES:  
Planungskommission (bis 15.04.2014)

Zuständig für die Zusatzkapitel der RES:  
Diverse Arbeitsgruppen mit Behördenvertretern /  
Mitarbeitern der Verwaltung

### Gemeinderat:

- Traugott Pfister, Bauvorsteher  
(Präsident der Kommission, bis 07.05.2014, GRB 100)
- Rebekka Bernhardsgrütter Derungs, Bauvorsteherin  
(Präsidentin der Kommission, ab 07.05.2014, GRB 100)
- Peter Hunziker, Sicherheitsvorsteher (bis 07.05.2014, GRB 100)
- Heiner Vögeli, Werk- und Sicherheitsvorsteher
- Hans Dietrich, Liegenschaftenvorsteher (ab 05.02.2014, GRB 18)

### Vertretung Ortsparteien:

- Roger Kreis (GLP)
- Hans-Jürg Renk (FDP)
- Alfred Steiner (SVP)
- Kurt Haas (SP, ab 21.05.2014, GRB 118)

### Vertretung Komitee Lebenswertes Embrachertal:

- Peter Eggenberger

### Vertretung aus dem Gewerbe:

- Doris Weidmann

### Vertretung aus der Bevölkerung:

- Regula Erny (bis 04.12.2013, GRB 281)
- Lukas Erny (ab 04.12.2013, GRB 281)
- Corina Ganz
- Ernst Albrecht
- Hansjörg Benninger
- Gino Biondi

### Vertretung Arbeitsgruppe Verkehr:

- Heinz Nauer (ab 05.02.2014, GRB 18)
- Nikolaus Schudel (ab 05.02.2014, GRB 18)

### Mit beratender Stimme (aber ohne Stimmrecht):

- Daniel von Büren (Bausekretär)
- Daniel Christoffel und Pascal Humbel (Ortsplaner)

## Inhalt, Redaktion und Projektleitung

Pascal Humbel und Daniel Christoffel, Planungsbüro Daniel Christoffel

Ortsplanung 2040

# Räumliche Entwicklungsstrategie für den Siedlungsraum RES

---

Vom Gemeinderat zugestimmt mit Beschlüssen vom 23. Oktober 2013 (GRB 239), 22. Oktober 2014 (GRB 228) und 7. Januar 2015 (GRB 4)

## Inhalt

I	Die RES vom 23. Oktober 2013	7
	Das Wichtigste auf einen Blick	7
1	Einleitung	8
1.1	Anlass	8
1.2	Ziele der RES und Abgrenzung	8
1.3	Planungskommission	9
1.4	Vorgehen	10
1.5	Gliederung des Berichts	11
2	Grundlagen	12
2.1	Rahmenbedingungen	12
2.1.1	Kantonaler Richtplan und Raumordnungskonzept Kanton Zürich (ROK-ZH)	12
2.1.2	Regionaler Richtplan und Regionales Raumordnungskonzept Zürcher Unterland (Regio-ROK, PZU 2011)	13
2.1.3	„Lebenswertes Embrach“ Leitbild der Gemeinde	15
2.2	Potenziäle des Siedlungsgebietes	17
2.2.1	Bevölkerungs- und Arbeitsplatzentwicklung	17
2.2.2	Bauzonenstatistik	18
2.2.3	Die gültige Bau- und Zonenordnung (BZO)	19
2.2.4	Strategien und deren Wirkungen	20
3	Räumliche Entwicklungsstrategie für den Siedlungsraum RES	23
3.1	Grundsätzliche Entwicklungsziele	23
3.1.1	Wohnen und Arbeiten innerhalb eines hochwertigen Grünraumes	24
3.1.2	Embrach als Arbeitsplatz-, Dienstleistungs- und Versorgungszentrum	24
3.2	Wohnen	25
3.2.1	Situation	25
3.2.2	Ziele	26

3.2.3	Strategien	26
3.2.4	Folgewirkungen und Handlungsbedarf	31
3.3	Arbeiten	33
3.3.1	Situation	33
3.3.2	Ziele	33
3.3.3	Strategien	34
3.3.4	Folgewirkungen und Handlungsbedarf	36
3.3.5	Entwicklungspotenziale Strategien Wohnen / Arbeiten	38
3.4	Versorgen / Zentrumsentwicklung	40
3.4.1	Situation	40
3.4.2	Ziele	40
3.4.3	Strategien	41
3.4.4	Folgewirkungen und Handlungsbedarf	44
3.5	Grün- und Freiräume / Wegverbindungen	46
3.5.1	Situation	46
3.5.2	Ziele	46
3.5.3	Strategien	47
3.5.4	Folgewirkungen und Handlungsbedarf	51
3.6	Gesamtkonzept RES	53
3.6.1	Pläne	53
3.6.2	Zusammenfassende Ausführungen	56
4	Weiteres Vorgehen	58
4.1	Formell	58
4.2	Materiell	58
II	Stellungnahmen zur RES	61
1	Stellungnahmen Kanton / Region	61
1.1	Anlass	61
1.2	Wichtige Inhalte der Stellungnahmen	61
1.2.1	Zentrumsfrage im Gebiet Embraport / Bahnhof	62
1.2.2	Mischnutzung Wohnen / Arbeiten; Umstrukturierung Tannenstrasse Nord	63
1.2.3	Siedlungsentwicklung Chüng	65
1.2.4	Abstimmung mit dem Verkehr	66
1.3	Hinweise zum kommunalen Richtplan	66
1.4	Fazit	67

III	Zusatzkapitel zur RES von 2014	69
1	Ver- und Entsorgung	69
1.1	Einleitung	69
1.2	Kommunale Wasserversorgung	69
1.2.1	Ziele	69
1.2.2	Gesetzliche Grundlagen	70
1.2.3	Trägerschaft	70
1.2.4	Generelles Wasserversorgungsprojekt (GWP)	70
1.3	Kommunale Siedlungsentwässerung und Abwasserreinigung	71
1.3.1	Ziele	71
1.3.2	Gesetzliche Grundlagen	72
1.3.3	Genereller Entwässerungsplan (GEP)	72
1.3.4	Abwasserreinigung	73
1.4	Abfall	73
1.4.1	Ziele	73
1.5	Energie	74
1.5.1	Ziele	74
1.5.2	Energieversorgung	74
1.6	Kommunikation	75
1.6.1	Ziele	75

2	Öffentliche Bauten und Anlagen	77
2.1	Auftrag und Ziele	77
2.2	Grundlagen	79
2.2.1	Kommunaler Gesamtplan – Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen vom 14. Januar 1983	79
2.3	Inventar und Bedarf	81
2.3.1	Inventar	81
2.3.2	Bedarf	81
2.4	Verantwortlichkeiten	82
3	Prozess und Umsetzung	83
3.1	Qualitätssicherung und Controlling RES	83
3.1.1	Auftrag	83
3.1.2	Ziele	83
3.1.3	Vorgehen und Verantwortlichkeiten	83
	Literatur	86
Anhang RES A	Exkurs „Clusterbildung“	87
Anhang RES B	Sitzungsunterlagen	88



## I Die RES vom 23. Oktober 2013

### Das Wichtigste auf einen Blick

Die Gemeinde Embrach beabsichtigt eine Überarbeitung ihrer kommunalen Richt- und Nutzungsplanung von 1983 resp. 1993. Eine eigens dafür gebildete Planungskommission erhielt deshalb vom Gemeinderat den Auftrag, im Vorfeld dazu konkrete Entwicklungsziele für den Siedlungsraum mit Zeithorizont 2040 zu formulieren. Diese räumliche Entwicklungsstrategie für den Siedlungsraum (RES) soll einerseits auf die Festlegungen in übergeordneten Planungsinstrumenten abgestimmt sein und andererseits zentrale Fragen der Siedlungsentwicklung präzisieren.

Eine nachhaltig wirkende Ortsplanung ist unter den gegebenen Umständen (Bevölkerungszunahme, Baulandverknappung) nur über eine Entwicklung nach Innen zu erreichen. Über die Umsetzung der Strategien Strukturhaltung, Umstrukturieren und Verdichten können vorhandene Potenziale genutzt und neue geschaffen werden. Die Nähe zum Flughafen und die ländliche Umgebung gelten dabei als wichtige Qualitätsfaktoren für den Wohn- und Arbeitsstandort Embrach und sind in die Überlegungen zu integrieren.

Für die einzelnen Nutzweisen und Raumfunktionen sieht die RES folgende wesentlichen Stossrichtungen vor:

- Wohnen: Die Wohnfunktion soll durch eine qualitätsvolle Innenentwicklung gestärkt werden. Die Strategien sollen eine Optimierung der vorhandenen räumlichen Potenziale zur Folge haben.
- Arbeiten: Die Flächen für das örtliche Gewerbe sollen gesichert und gepflegt werden. Zur Erhöhung der Attraktivität des Siedlungsraumes wird eine verstärkte Durchmischung der Nutzweisen Wohnen und Arbeiten angestrebt.
- Zentrum / Versorgen: Die Versorgungsfunktion und die Erreichbarkeit dieser Einrichtungen sollen anhand einer Zweiteilung in ein Zentrum für eher kommunale Ansprüche und in ein solches mit überkommunaler Ausstrahlung optimiert werden.
- Grün- / Freiräume: Als integraler Bestandteil des Siedlungsgebietes sind entsprechende Flächen zu erhalten und zu pflegen.
- Wegverbindungen: Die Angebote für den Langsamverkehr (Parallellachsen und Querungen zu Strassen) sind im gesamten Siedlungsgebiet sicherzustellen und gegebenenfalls zu optimieren.

Die Ergebnisse der RES sollen für alle weiteren kommunalen Planungsschritte begleitend sein. Ausserdem dient die RES als Grundlage für die Beurteilung von Planungsvorlagen der übergeordneten Planungsträger.

# 1 Einleitung

## 1.1 Anlass

Die Gemeinde Embrach beabsichtigt eine Überarbeitung ihrer kommunalen Richt- und Nutzungsplanung, da die beiden Planungsinstrumente aus den Jahren 1983 (kommunale Richtplanung) und 1993 (Nutzungsplanung, mit einer Teilrevision im Jahr 2008) nicht mehr in allen Punkten den heutigen Ansprüchen genügen. Im Rahmen der Erstellung eines Leitbildes „Lebenswertes Embrach“ (Gemeinderat Embrach 2010) hat sich die Gemeinde bereits Rechenschaft über die zukünftige Gemeindeentwicklung abgelegt. In diesem Leitbild mit der Perspektive bis zum Jahr 2030 werden die folgenden Themen behandelt:

- Zusammenleben in Embrach
- Profil und Image der Gemeinde
- Politik und Verwaltung
- Siedlung und Landschaft
- Embrach als Wohnstandort
- Versorgung und Zentralität
- Bildung
- Kultur, Freizeit und Erholung
- Arbeiten und Wirtschaft
- Verkehr und Mobilität

Gestützt auf das Leitbild hat die Gemeinde einen Massnahmenplan für die nächsten Jahre erarbeitet. Als Grundlage für die nun angestrebte grundlegende Revision der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung soll eine Räumliche Entwicklungsstrategie für den Siedlungsraum (RES) dienen. Bei einigen Fragestellungen kommt erschwerend hinzu, dass sich gleichzeitig auch die kantonalen und regionalen Richtpläne in Revision befinden. Zudem sind wichtige Entscheide bei der Umsetzung der kantonalen Kulturlandinitiative (2012) und dem neuen bundesweiten Raumplanungsgesetz (2013) hängig.

## 1.2 Ziele der RES und Abgrenzung

Der Gemeinderat beabsichtigt im Vorfeld der Revision der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung konkrete Entwicklungsziele für den Siedlungsraum zu formulieren. Da das Leitbild "Lebenswertes Embrach" ein breites Themenspektrum bezüglich der zukünftigen Gemeindeentwicklung beinhaltet, erscheint es angebracht, anhand

einer Räumlichen Entwicklungsstrategie für den Siedlungsraum (RES) differenziertere Aussagen zu erarbeiten. Die RES macht solche Aussagen zu allen oben genannten Leitbild-Themen mit einem räumlichen Bezug (davon ausgenommen sind lediglich die Themen „Profil und Image der Gemeinde“, „Politik und Verwaltung“ sowie „Bildung“, s. Kap. 2.1.3). Die Themen „Kultur, Freizeit und Erholung“ sowie „Verkehr und Mobilität“ werden in der RES vor allem im Zusammenhang mit dem Angebot für den Langsamverkehr abgehandelt. Dies betrifft die Verkehrssicherheit und die Erreichbarkeit von Erholungseinrichtungen im Sinne einer qualitätsvollen Entwicklung des Siedlungsraums. Die Verkehrsplanung im Allgemeinen ist jedoch nicht Gegenstand der RES.

In der RES werden die Themen (angelehnt an das Leitbild) in die Schwerpunkte Wohnen, Arbeiten, Versorgen / Zentrumsentwicklung und Grün- / Freiräume unterteilt. Die RES stellt für alle nachfolgenden Planungsschritte ein richtunggebendes Instrument dar.

### 1.3 Planungskommission

Die eigens für das Erarbeiten der RES gebildete Planungskommission hat ihre Beratungstätigkeit am 6. April 2013 aufgenommen. An dieser ganztägigen Startveranstaltung wurden die Mitglieder des neu gebildeten Gremiums in das Thema sowie den Rahmen und den Zusammenhang ihrer Planungsaufgabe eingeführt. In der Folge wurden die Themen der RES in vier Abendsitzungen unter der Leitung von Traugott Pfister, Gemeinderat, Bauvorstand der Gemeinde Embrach, vertieft behandelt und diskutiert.

Die Planungskommission (Plako) setzt sich aus 13 stimmberechtigten Personen sowie drei beratenden, jedoch nicht stimmberechtigten Personen zusammen:

Gemeinderat:

- Traugott Pfister, Bauvorsteher (Präsident der Kommission)
- Peter Hunziker, Sicherheitsvorsteher
- Heiner Vögeli, Werkvorsteher

Vertretung Ortsparteien:

- Roger Kreis (GLP)
- Hans-Jürg Renk (FDP)
- Alfred Steiner (SVP)

Vertretung Komitee Lebenswertes Embrachertal:

- Peter Eggenberger

Vertretung aus dem Gewerbe:

- Doris Weidmann

Vertretung aus der Bevölkerung:

- Regula Erny
- Corina Ganz
- Ernst Albrecht
- Hansjörg Benninger
- Gino Biondi

Mit beratender Stimme (aber ohne Stimmrecht):

- Daniel von Büren (Bausekretär)
- Daniel Christoffel (Ortsplaner)
- Pascal Humbel (Raumplaner)

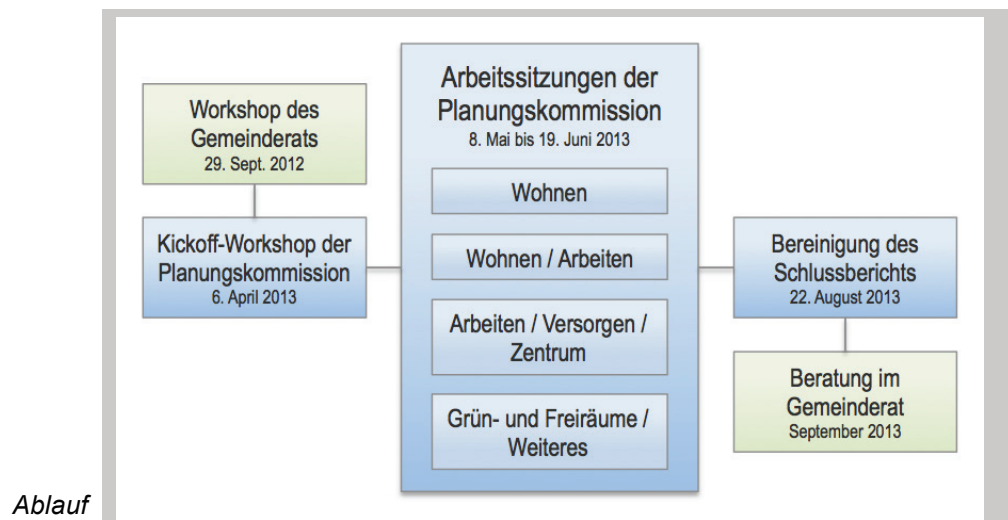
## 1.4 Vorgehen

Die wesentlichen Inhalte und Stossrichtungen der RES wurden im Rahmen des Workshops des Gemeinderates vom 29. September 2012 diskutiert und abgegrenzt. Das in diesem Workshop entwickelte Gerüst für die RES wurde der Planungskommission zur weiteren und insbesondere vertieften Beratung übergeben.

Die vier Sitzungen der Kommission wurden nach den Schwerpunkten

- Wohnen,
- Wohnen / Arbeiten,
- Arbeiten / Versorgen / Zentrum,
- Grün- und Freiräume / Weiteres

unterteilt. Dies ermöglichte der Kommission ein strukturiertes Vorgehen und eine nötigenfalls themenübergreifende Beurteilung der einzelnen Diskussionspunkte. Die Erkenntnisse aus den einzelnen Sitzungen wurden jeweils umfassend protokolliert und, soweit erforderlich, auch in den folgenden Sitzungen wieder in die Diskussion eingebracht. Die Kommissionsarbeit bildete die Grundlage für diesen Bericht, welcher vom Gemeinderat im Herbst 2013 abschliessend beraten und verabschiedet wurde.



## 1.5 Gliederung des Berichts

In Kapitel 2 werden die Grundlagen und Rahmenbedingungen erläutert, welche für den Erarbeitungsprozess der RES von Bedeutung sind. Dazu gehören vor allem die Festlegungen auf den übergeordneten Planungsebenen (Raumordnungskonzept Kanton Zürich (ROK-ZH), Regionales Raumordnungskonzept Zürcher Unterland (Regio-ROK), Regionaler Richtplan, Leitbild der Gemeinde). Zudem wird aufgezeigt, in welche Richtungen eine Entwicklungsstrategie für den Siedlungsraum gehen kann, welche Auswirkungen auf Raumordnung und Bevölkerungsstruktur zu erwarten sind und welcher Handlungsspielraum dabei besteht.

Basierend auf einer einleitenden Auflistung der grundsätzlichen Entwicklungsziele (Kap. 3.1) ist der Bericht in die einzelnen RES-Themen (Kap. 3.2 bis 3.5) unterteilt. Das Gesamtkonzept der RES (Kap. 3.6) wird in Form von Plänen (inkl. erläuternden Bemerkungen) und einer Zusammenfassung der wesentlichen Inhalte der RES dargestellt. Die Ausführungen zum weiteren Vorgehen (Kap. 4) sollen die Verbindung zum nächsten Planungsschritt, der Revision der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung, herstellen.

## 2 Grundlagen

### 2.1 Rahmenbedingungen

Bei der RES für die Gemeinde Embrach werden Aussagen und Festlegungen aus folgenden Planungsinstrumenten berücksichtigt:

- Kantonaler Richtplan (in Revision) und Raumordnungskonzept Kanton Zürich (ROK-ZH)
- Regionaler Richtplan (in Revision) und Regionales Raumordnungskonzept Zürcher Unterland (Regio-ROK, PZU 2011)
- „Lebenswertes Embrach“ Leitbild der Gemeinde (Gemeinderat Embrach 2010)

#### 2.1.1 Kantonaler Richtplan und Raumordnungskonzept Kanton Zürich (ROK-ZH)

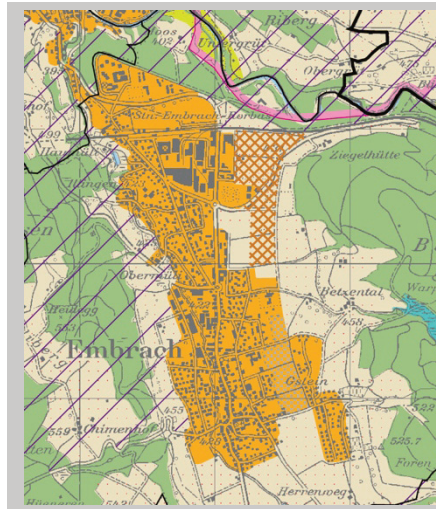
Das ROK-ZH bildet die Grundlage für die Revision des kantonalen Richtplans und gibt einen Überblick der künftigen räumlichen Ordnung im Kanton. Die Gemeinde Embrach wird dem Handlungsraum „Landschaft unter Druck – stabilisieren und aufwerten“ zugeteilt. Es handelt sich dabei um stadtnahe ländlich geprägte Gebiete mit überdurchschnittlich hohem Bevölkerungswachstum in den letzten Jahrzehnten. Das ROK-ZH sieht deshalb folgenden Handlungsbedarf vor:

- Potenziale innerhalb der bestehenden Bauzonen im öV-Einzugsbereich aktivieren
- Bauzonenverbrauch verringern
- Attraktive Ortszentren schaffen und Ortsdurchfahrten gestalten
- Zersiedlung eindämmen und Übergänge zur offenen Landschaft so gestalten, dass sich die Siedlungen gut in die Umgebung einfügen
- Landschaftliche Qualitäten erhalten und wiederherstellen
- Eingriffe in die Landschaft vermehrt koordinieren und planen
- Landwirtschaftliche Produktionsflächen sichern
- Auf eine weitergehende Steigerung der Erschliessungsqualität verzichten

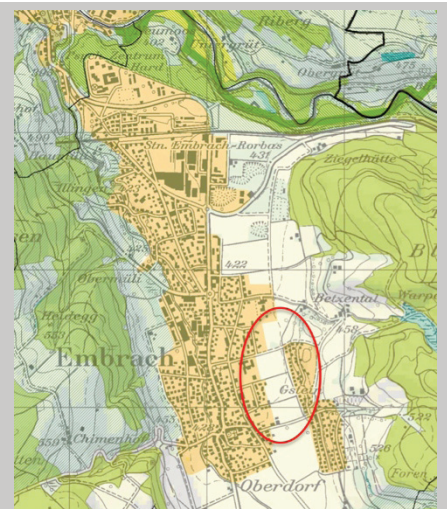
Der Revisionsentwurf des kantonalen Richtplans zeigt, dass im Osten der Gemeinde (Gebiete Grund, Breiti, Haller) eine beträchtliche Fläche nicht mehr dem Siedlungsgebiet zugewiesen ist. Diese Anpassung ist bei der Ausarbeitung der RES zu berücksichtigen.

Kantonaler  
Richtplan  
(Gültig / Entwurf)

Neue Abgrenzung  
des Siedlungs-  
gebiets in den  
Gebieten Grund,  
Breiti, Haller



Kantonaler Richtplan 1995



Entwurf Kantonaler Richtplan, Antrag  
des Regierungsrates vom  
28. März 2012

### 2.1.2 Regionaler Richtplan und Regionales Raumordnungskonzept Zürcher Unterland (Regio-ROK, PZU 2011)

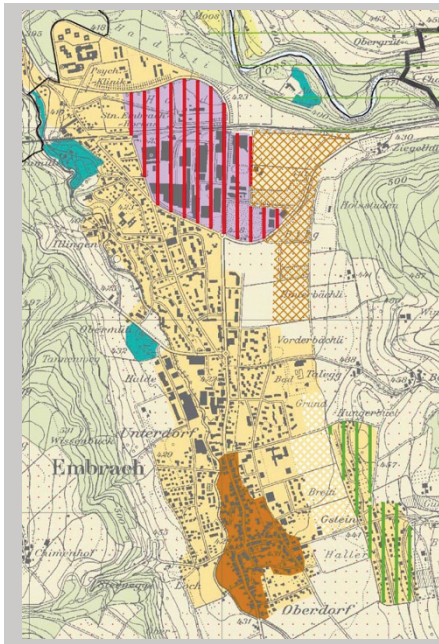
Das Regio-ROK bildet auf regionaler Planungsebene die Grundlage für die Revision der Richtplanung im Zürcher Unterland. Es ist in erster Linie als Zielsetzung für das Jahr 2030 zu verstehen. Im Regio-ROK wird Embrach als regionales Zentrum für die nähere Umgebung bezeichnet. Die Gemeinde soll neben Bülach und Dielsdorf als ein wirtschaftlicher Schwerpunkt in der Region gelten und hat die Funktion als Arbeitsplatz- und Versorgungszentrum wahrzunehmen:

- Dienstleistungs- und Versorgungsfunktion für umliegende Gemeinden
- Kompakte Zentren mit vielfältiger, durchmischter Nutzung
- Ausgezeichnete Erreichbarkeit mit Bahn und Bus

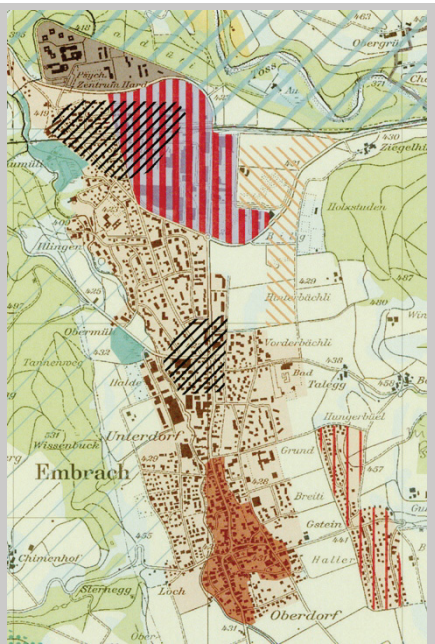
Aus diesem Grund und im Widerspruch mit dem ROK-ZH wird Embrach im Regio-ROK als dynamisch städtischer Raum bezeichnet. Diese Handlungsräume haben gemäss Regio-ROK folgende Anforderungen zu erfüllen:

- Sehr gute Erreichbarkeit per S-Bahn
- Hohe Dichten
- Grössere Gebiete mit Arbeitsplatznutzungen
- Qualitativ hochwertige städtische Freiräume

Im Entwurf des regionalen Richtplans kommen diese Anforderungen an die Zentrumsfunktion für das Umland zum Ausdruck. Zudem wird deutlich, dass die divergierenden Ansichten auf kantonaler und regionaler Ebene den Resultaten der vorliegenden RES eine besondere Bedeutung zukommen lassen.



Regionaler Richtplan Unterland 1997



Entwurf Regionaler Richtplan  
Unterland, Anfragedokument an die  
Gemeinde

Regionaler  
Richtplan  
(Gültig / Entwurf)

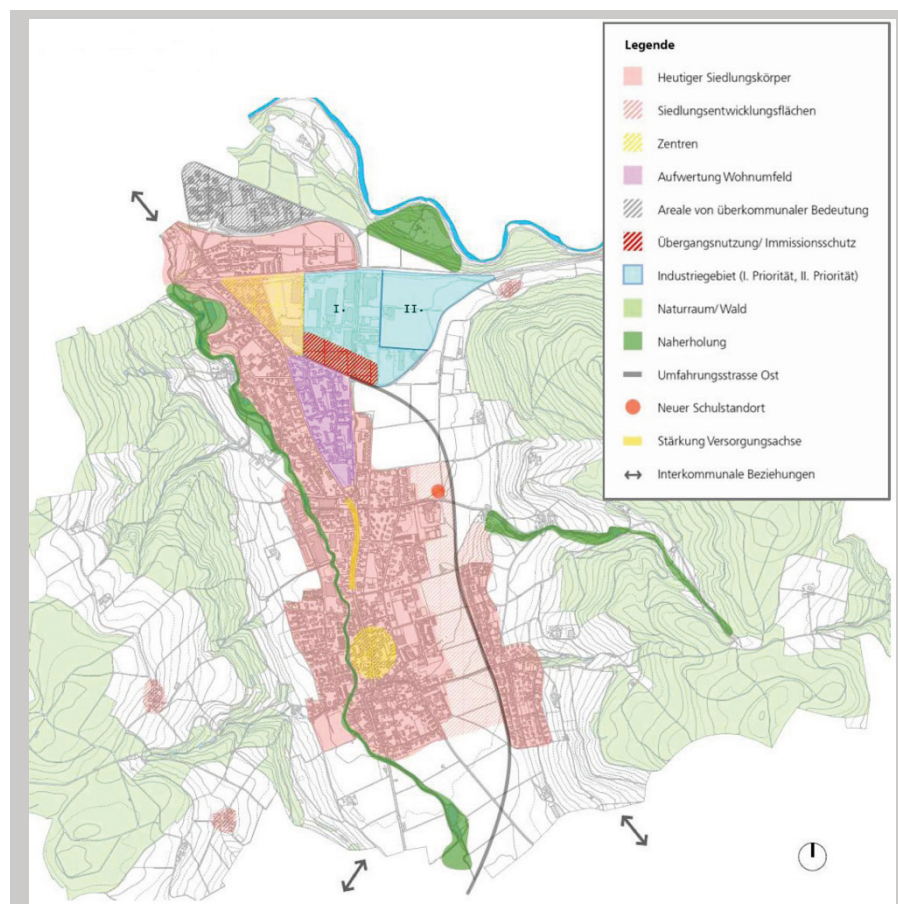
Schwarze Schraf-  
fur im Entwurf:  
Von der PZU  
vorgeschlagene  
Standorte für ein  
regionales Zent-  
rum

In der RES soll unter anderem beantwortet werden, ob und wo die Gemeinde ein Zentrum von regionaler Bedeutung entwickeln will.

### 2.1.3 „Lebenswertes Embrach“ Leitbild der Gemeinde

Das Leitbild der Gemeinde zeichnet das angestrebte Zukunftsbild von Embrach als Konzept für die räumliche Entwicklung bis 2030. Es zeigt für verschiedene Themen (s. Kap. 1.1) die Visionen und Strategien für die Entwicklung auf und ist deshalb als konkrete Grundlage für die weitere Vertiefung der Themen in der RES zu verstehen. Als Zugang zur Thematik soll an dieser Stelle eine Zusammenstellung der Visionen der für die RES relevanten Schwerpunkte aus dem Leitbild dienen (vgl. Gemeinderat Embrach 2010).

	Thema	Vision
	Zusammenleben in Embrach	In Embrach leben Menschen unterschiedlicher Prägung, sozialer Herkunft, Alter und Kultur in einem ansprechenden Umfeld gemeinschaftlich zusammen. Die Vereine sind vielfältig ausgeprägt und auch für die Gesamtgemeinde aktiv. Ansässige Unternehmen bringen sich aktiv in das Gemeindeleben ein. Embrach ist zugleich Wohn- und Arbeitsort, was einer ausgewogenen Entwicklung dient.
	Siedlung und Landschaft	Embrach verfügt über eine ausgewogene Siedlungsstruktur mit einer aktiv gesteuerten Siedlungsentwicklung. Im Ort gibt es attraktive öffentliche Räume und vielfältig belebte Begegnungszonen. Die Siedlungsbereiche sind umgeben von reichhaltigen Landschaftsräumen.
	Embrach als Wohnstandort	Embrach ist eine schöne, sichere und attraktive Wohngemeinde. Die Bevölkerungsstruktur ist ausgewogen, die Quartiere sind gleichwertig, das Wohnangebot ist qualitativ hochwertig. Das vielseitige und vorteilhafte Wohnumfeld erzeugt eine gute Durchmischung. Dies macht Wohnen in Embrach auch für steuerkräftige EinwohnerInnen attraktiv.
	Versorgung und Zentralität	Embrach nimmt die Rolle des zentralen Versorgungszentrums im Embrachertal mit einem attraktiven Detailhandels-, Dienstleistungs- und Infrastrukturangebot engagiert wahr. Embrach ist als Subzentrum respektiert und sucht die positive Zusammenarbeit mit den umliegenden Gemeinden.
	Kultur, Freizeit und Erholung	Das kulturelle Angebot ist vielfältig und ansprechend für Jung und Alt. Das Freizeitangebot ist reichhaltig und attraktiv. Die gut erreichbaren, hochwertigen Landschaftsräume im Umfeld bieten Möglichkeiten zur naturnahen Freizeitgestaltung und Erholung.
	Arbeiten und Wirtschaft	Embrach ist ein regionaler Arbeitsstandort mit einer ausgewogenen Branchenstruktur. Embrach verzeichnet Standortansiedlungen mit höherer Wertschöpfung. Spezialitäten- und wertschöpfungsintensive Branchen werden aktiv akquiriert.
	Verkehr und Mobilität	Embrach ist ein Ort mit hoher Aufenthaltsqualität. Die Optimierung des öffentlichen Verkehrs wird stetig angestrebt. Der Durchfahrtsverkehr wird über eine Ortsumfahrung umgeleitet. Der hohe Anteil an kurzen Autofahrten innerhalb Embrachs ist durch optimierte Langsamverkehrsangebote reduziert.



*Räumliches  
Entwicklungskon-  
zept im Leitbild  
der Gemeinde  
Embrach*

Leitbild der Gemeinde vom 14. April 2010 (Gemeinderat Embrach 2010)

## 2.2 Potenziale des Siedlungsgebietes

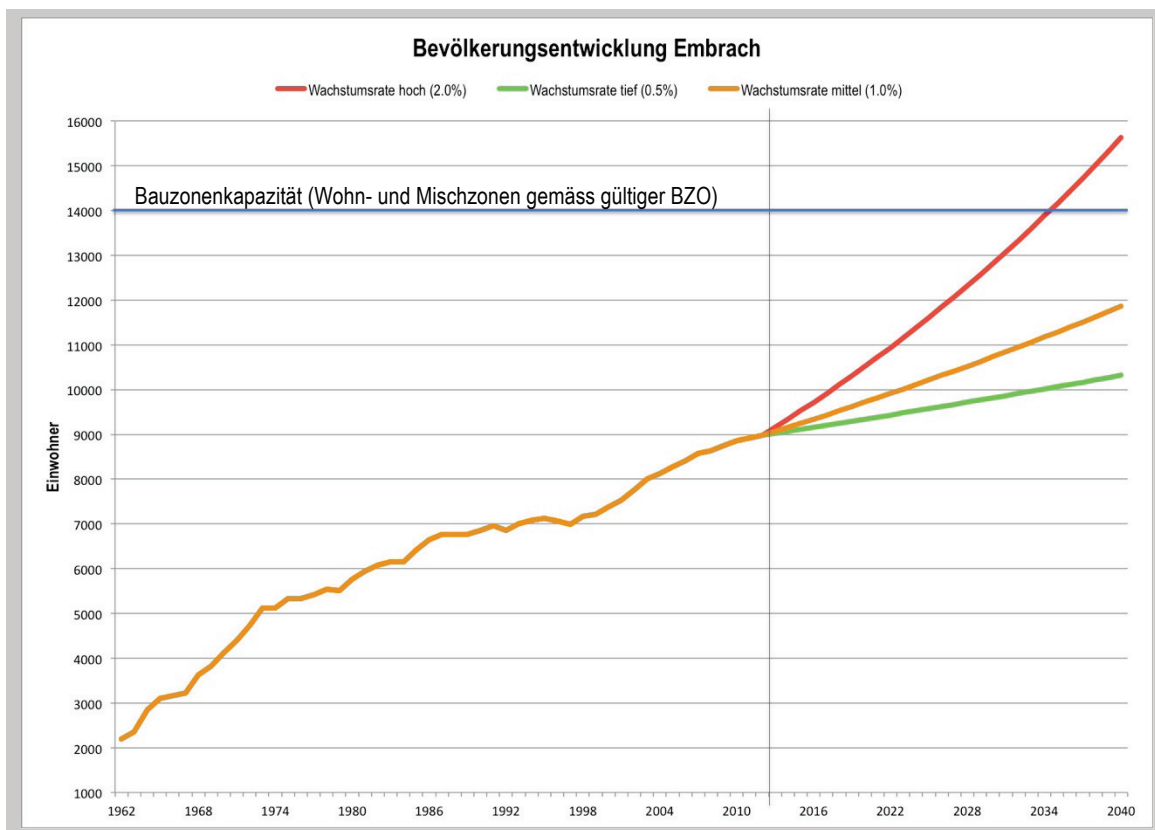
Die Verfügbarkeit von Boden ist für die Entwicklung des Siedlungsraums ein wichtiger limitierender Faktor. Die Festlegungen in der Nutzungsplanung müssen deshalb auf eine zweckmässige und attraktive Raumordnung ausgelegt sein. Dies betrifft nicht nur das Verhältnis zwischen Wohn-, Arbeits-, Versorgungs- und Erholungsstandorten, sondern auch eine angemessene Vernetzung dieser Funktionen. Die Möglichkeiten und Potenziale der Siedlungsentwicklung sind dabei eng an die Bevölkerungs- und Arbeitsplatzentwicklung gebunden. Diese können von der Politik zwar nicht gesteuert, aber zumindest in die gewünschte Richtung gelenkt werden.

### 2.2.1 Bevölkerungs- und Arbeitsplatzentwicklung

Die Bevölkerungszahl der Gemeinde Embrach hat in den letzten 20 Jahren um etwa 22 % zugenommen und beträgt heute 8'975 Einwohner (Stand 2012). Ausserdem sind über 3'500 Beschäftigte verteilt auf über 300 Betriebe im 2. und 3. Sektor zu zählen (Stand 2008). Die Anzahl der Beschäftigten ist in den letzten 20 Jahren um etwa 15 % angestiegen. Von den ca. 4'400 in Embrach wohnhaften Erwerbstätigen pendeln ca. 2'800 Personen in andere Gemeinden, wohingegen ca. 1'900 Zupendler in Embrach arbeiten (Kanton Zürich 2013, Stand 2000).

Obwohl die Bauzonenreserven der Gemeinde Embrach immer mehr abnehmen (s. Kap. 2.2.2), ist aufgrund der Daten der letzten 10 Jahre davon auszugehen, dass die Bevölkerung von Embrach weiter um ca. 0.5 bis 2 % pro Jahr wächst (Kanton Zürich 2013). Sprunghafte Anstiege der Einwohnerzahl, wie dies in früheren Jahren der Fall war, sind aufgrund der schwindenden Baulandreserven nicht zu erwarten. Bei den Beschäftigtenzahlen sind solche Schwankungen durchaus möglich, da diese stark von der Ansiedlung resp. dem Wegzug bestimmter Firmen abhängig sind.

Die Planungsgruppe Zürcher Unterland hat die Potenziale der Innenentwicklung im Zürcher Unterland aufgrund der Geschossflächenreserven (gemäss gültiger BZO) berechnet (PZU 2013). Daraus geht hervor, dass Embrach heute ein Wachstumspotenzial von 5'100 Einwohnern und 8'000 Arbeitsplätzen aufweist. Hinsichtlich des heutigen Bevölkerungswachstums ist dieses Potenzial auch über den Zeithorizont von 2040 ausreichend (vgl. Abb. „Bevölkerungsentwicklung Embrach“). Auch die Arbeitsplatzreserven werden bei weitem nicht ausgeschöpft. Die Planung kann hier korrigierend eingreifen.



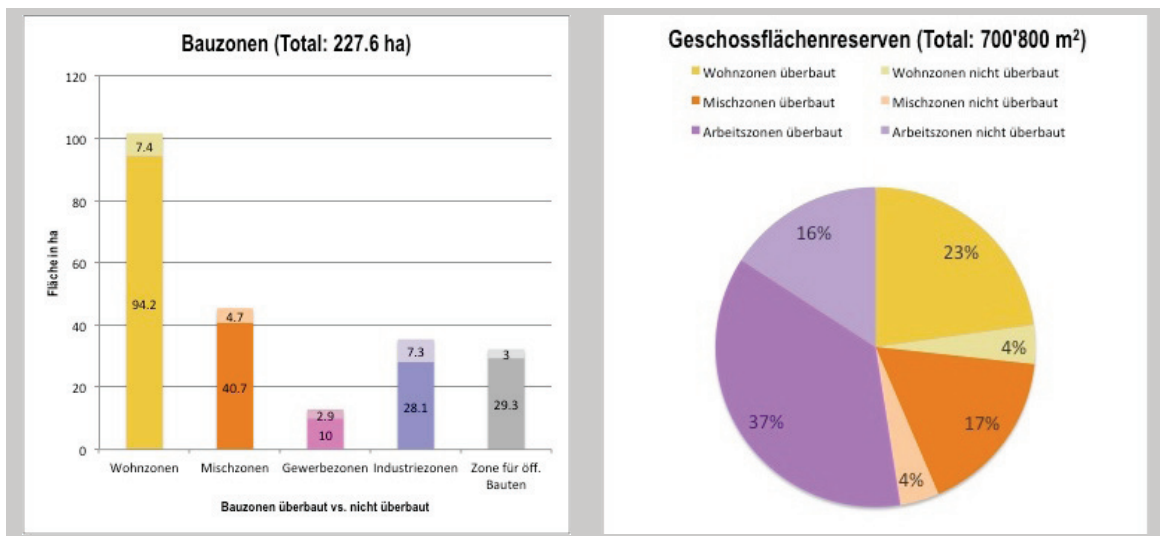
Datenquelle: Kanton Zürich 2013

## 2.2.2 Bauzonenstatistik

Ein Blick auf die Bauzonenstatistik des Kantons Zürich zeigt, dass in Embrach in etwa gleich viel Fläche auf Misch-, Gewerbe- oder Industriezonen wie auf Wohnzonen entfällt. Zudem fällt auf, dass die Bauzonen- (14.9 von 25.3 ha, Baudirektion Kt. ZH 2012) sowie die Geschossflächenreserven (510'800 von 700'800 m<sup>2</sup>, PZU 2013) in diesen Gebieten am grössten sind (vgl. Grafiken „Bauzonen“ und „Geschossflächenreserven“).

Zonen	Total	Überbaut	Nicht überbaut	Flächen in ha
Wohnzonen	101.6	94.2	7.4	
Mischzonen	45.4	40.7	4.7	
Gewerbezone	12.9	10	2.9	
Industriezone	35.3	27.9	7.3	
Zone für öff. Bauten	32.4	29.3	3.0	
Total Bauzonen	227.6	202.3	25.3	

### Die Bauzonen und Geschossflächenreserven im Überblick:



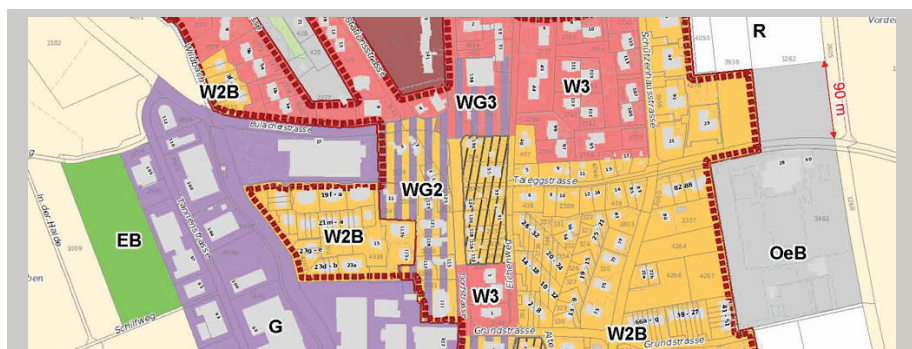
Datenquelle: Baudirektion Kt. ZH 2012

Datenquelle: PZU 2013

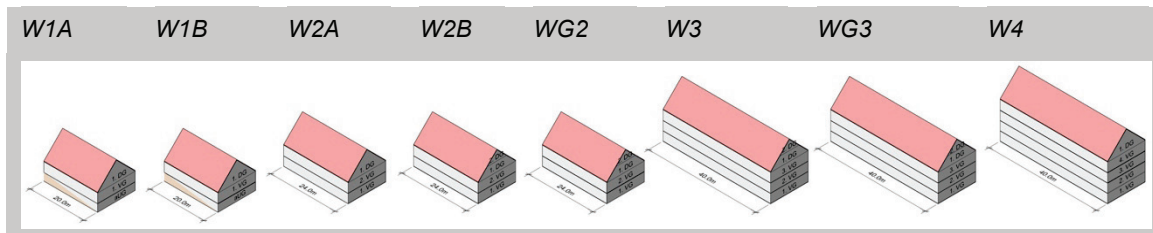
### 2.2.3 Die gültige Bau- und Zonenordnung (BZO)

Der Zonenplan veranschaulicht die räumliche Aufteilung der verschiedenen Nutzungszonen und macht deutlich, dass in Embrach grosse Flächen des Siedlungsgebiets gewerblich genutzt werden können. Die örtliche Verteilung der Gewerbe- und Industriezonen ist bei der RES auf jeden Fall zu berücksichtigen, da sich in diesen Zonen verkehrsintensive Betriebe aus dem Detailhandels- und Dienstleistungsbereich ansiedeln könnten.

Ausschnitt aus  
dem Zonenplan  
vom 12. Mai 1993

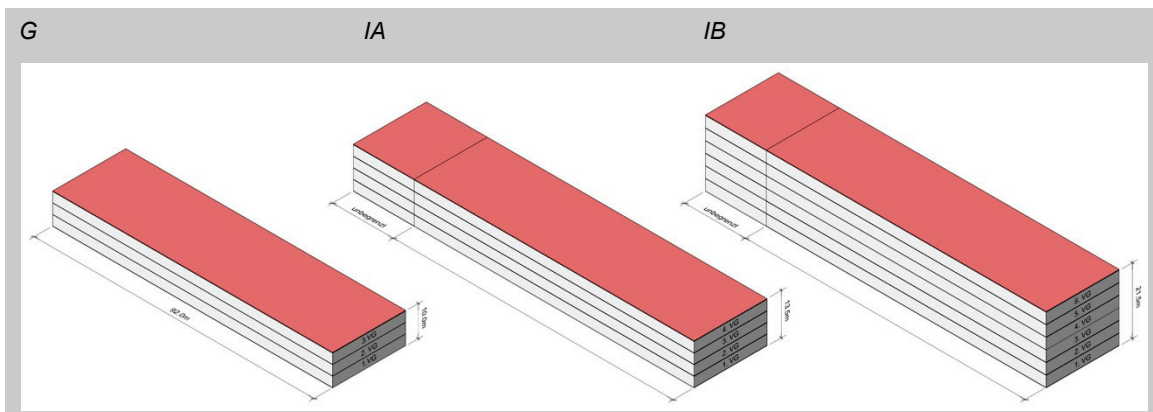


Hinsichtlich der Siedlungsentwicklung resp. einer möglichen Anpassung der Nutzungsdichte sind vor allem die zulässigen Grundmasse in den verschiedenen Zonen von Bedeutung. Die folgende Darstellung illustriert die in den verschiedenen Wohn- (W) und Gewerbe- (G, I) zulässigen Gebäudegrundmasse. Für die vollständige Grundmassetabelle wird auf die BZO verwiesen.



Grundmasse Wohn- und Mischzonen (gem. gültiger BZO)

In den Zonen WG2 und WG3 gilt für Gebäude mit einem Gewerbeanteil von mindestens einem Drittel aller Geschossflächen eine Gewerbebeerleichterung betreffend der Baumassenziffer von 2.0 auf 2.2 (WG2) resp. von 2.7 auf 3.2 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> (WG3).



Grundmasse Gewerbe- und Industriezonen (gem. gültiger BZO)

## 2.2.4 Strategien und deren Wirkungen

Der Siedlungsraum wird durch die Nutzweisen Wohnen und Arbeiten, die Raumfunktionen Ver- / Entsorgen und Grün- / Freiräume sowie durch die Infrastruktur (öffentliche Einrichtungen, Verkehrsflächen) beansprucht. Aufgrund der dafür notwendigen Flächen und örtlichen Qualitäten stehen diese Nutzweisen und Raumfunktionen häufig in Konkurrenz zueinander. Das Ausarbeiten von Strategien zur zweckmässigen Entwicklung des Siedlungsraums hat deshalb zum Ziel, die Siedlungsstruktur unter Berücksichtigung der Nutzungsansprüche zu optimieren. Die Strategien beziehen sich auf die Nutzweisen Wohnen und Arbeiten, da diese im Siedlungsraum das Primat haben. Die Raumfunktionen und die Infrastruktur stehen zu diesen in einem mittelbaren oder unmittelbaren Zusammenhang und müssen deshalb ebenso in die Strategien miteinbezogen werden.

Für die RES Embrach werden folgende Entwicklungsstrategien vorgeschlagen (die jeweils vermerkte Nummerierung bezieht sich auf die örtlichen Lagen der betroffenen Wohn- und Arbeitsgebiete, welche dem Strategieplan RES zu entnehmen sind (vgl. S. 24 / 25)):

#### Strategie



Nr. 1.1 – 4.2

- Erhalten der Struktur (bauliche Strukturen und Freiräume):

Das Gebiet vermag die Anforderungen gemäss den Zielen für die RES bereits heute zu erfüllen und ist deshalb hinsichtlich Struktur und genereller Verteilung der Nutzweisen unverändert zu erhalten. Die vorhandenen Strukturen (z.B. einheitliches Bebauungsbild, bauhistorisch bedeutsame Objekte und historischer Ortskern) bieten Qualitäten, welche in dieser Form zur Attraktivität des Siedlungsraumes beitragen. Diese wertvollen Strukturen sind, wenn nötig, durch planerische Massnahmen zu schützen und / oder zu stärken.



Nr. 5 - 8

- Umstrukturieren / Erneuern (Änderung der Nutzweise, gestalterische Aufwertung):

Die vorhandene Siedlungsstruktur vermag den Nutzungs- und Qualitätsansprüchen nicht zu genügen (z.B. grössere Arbeitsplatzgebiete an zentraler Lage). In Embrach betrifft dies vor allem die Bereiche für ausschliessliche Arbeitsplatzzonen an für das Wohnen geeigneten Lagen. Diese Gebiete könnten z.B. durch Mischnutzung Wohnen / Arbeiten aufgewertet werden. Ausserdem wird damit auch die Attraktivität der angrenzenden Quartiere gesteigert.



Nr. 9.1 - 13

- Bauliches Verdichten / Weiterentwickeln (Erhöhen der Dichtemasse, Aktivierung der Reserven auf bebauten und unbebauten Grundstücken):

Das Gebiet hat betreffend Baulandreserven, Lage und Dichtemass Potenzial zur Weiterentwicklung. Nebst der Überbauung von Baulandreserven betrifft dies vor allem die Erhöhung der Nutzungsdichte bei gleichzeitiger Steigerung der Siedlungsqualität. Die Siedlungsstruktur bleibt dabei in den Grundzügen erhalten. Das Verdichten ist ein zweckmässiger Ansatz zur Siedlungsentwicklung nach innen, macht jedoch nur in Verbindung mit Mehrfamilienhäusern (MFH) bzw. dem Bau zusätzlicher Wohneinheiten einen Sinn. Eine Nachverdichtung von älteren Wohnüberbauungen wäre zwar wünschenswert, kann jedoch aufgrund der Besitzverhältnisse (u. a. Stockwerkeigentum) erschwert oder gar verunmöglicht werden.



Nr. 14 - 17

- Freihalten:

Die Attraktivität des Siedlungsgebiets hängt auch vom Vorhandensein qualitätsvoller Grün- und Freiräume und der Nähe zu Erholungsmöglichkeiten ab. Eine Entwicklungsstrategie beinhaltet demnach auch das Erhalten von offenen Flächen im Siedlungsraum (resp. am Siedlungsrand) sowie das Sicherstellen von Zugängen zu solchen Gebieten. In der Folge wird zwischen Freiflächen (Flächen ohne Möglichkeit auf Überbauung innerhalb oder angrenzend an das Siedlungsgebiet), Grünflächen (Flächen als Teil des Siedlungsgebiets oder von Überbauungen, welche faktisch überbaubar sind) und Erholungsflächen (Flächen, welche der Öffentlichkeit zur aktiven oder passiven Erholung dienen) unterschieden.

Für die übrigen Gebiete werden keine Strategien festgelegt, da es sich dabei um solche handelt, welche weitgehend in neuerer Zeit überbaut wurden. Es drängt sich deshalb keine spezifische Massgabe auf. Zudem wird davon ausgegangen, dass die vorhandenen Festlegungen mit den grundlegenden ortsbaulichen Zielen in Übereinstimmung stehen.

Es erscheint naheliegend, dass einzelne Grundsätze der Siedlungsentwicklung (bedarfsgerecht qualitativ, nachhaltig) im gesamten Siedlungsraum zu verfolgen sind. Die vorgeschlagenen Strategien sind demnach als Schwerpunkte innerhalb eines übergeordneten Rahmens und als Stossrichtungen für die Verhaltens- und Nutzweise in einem bestimmten Raum aufzufassen. Je nach Konstellation einer Strategie mit einer Nutzweise oder Raumfunktion ergeben sich dadurch verschiedene Wirkungen (vgl. Wirkungsmatrix). Der örtliche Bezug wird in Kapitel 3 bei der Erläuterung der RES aufgezeigt.

Strategie:	Nutzweise:			Raumfunktion:	
	Wohnen	Arbeiten	Mischnutzung	Versorgen / Zentrum	Grün- / Freiräume
<b>Erhalten der Struktur</b> Nr. 1.1 – 4.2	<ul style="list-style-type: none"> <li>Struktur- und Nutzungsdichte werden beibehalten</li> <li>Orts- und Quartierbild sowie historische Bauten werden erhalten</li> <li>Zeitgemässe Bebauung ermöglichen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Struktur- und Nutzungsdichte werden beibehalten</li> <li>Arbeitsplatzflächen für örtliches Gewerbe werden gesichert</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Struktur- und Nutzungsdichte werden beibehalten</li> <li>Arbeitsplatzflächen für örtliches Gewerbe werden gesichert</li> <li>Mindestanteil an Gewerbe wird festgelegt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zeitgemässes und qualitativvolles Bauen im Kontext mit bestehenden bauhistorisch bedeutsamen Objekten</li> <li>Belebung alter Dorfkerngebiete</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Freihalten von Überbauung</li> </ul>
<b>Umstrukturieren / Erneuern</b> Nr. 5 - 8	<ul style="list-style-type: none"> <li>Transformation der Siedlungsstruktur</li> <li>Siedlungsentwicklung nach innen</li> <li>Zeitgemässe Überbauung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Transformation der Siedlungsstruktur</li> <li>Siedlungsentwicklung nach innen</li> <li>Entstehung und Sicherung von zweckmässigen Arbeitsplatzgebieten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Transformation der Siedlungsstruktur</li> <li>Belebung von Quartieren</li> <li>Zeitgemässe Überbauung</li> <li>Mindestanteil an Gewerbe wird festgelegt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Attraktive und massstabgerechte Versorgungszentren</li> <li>Zeitgemässe Überbauung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Qualitätsvolle Grün- und Freiräume im Siedlungsraum</li> </ul>
<b>Verdichten / Weiterentwickeln</b> Nr. 9.1 - 13	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erhöhung der Dichtemasse</li> <li>Nutzung der Baulandreserven</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erhöhung der Dichtemasse</li> <li>Nutzung der Baulandreserven</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erhöhung der Dichtemasse</li> <li>Nutzung der Baulandreserven</li> <li>Mindestanteil an Gewerbe wird festgelegt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erhöhung der Dichtemasse</li> <li>Nutzung der Baulandreserven</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Qualitätsvolle Grün- und Freiräume im Siedlungsraum</li> </ul>
<b>Freihalten</b> Nr. 14 - 17	<ul style="list-style-type: none"> <li>Freihalten von Überbauung</li> <li>Qualitätsvolle Grün- und Freiräume im Siedlungsraum</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Freihalten von Überbauung</li> <li>Qualitätsvolle Grün- und Freiräume im Siedlungsraum</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Freihalten von Überbauung</li> <li>Qualitätsvolle Grün- und Freiräume im Siedlungsraum</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Qualitätsvolle Grün- und Freiräume im Siedlungsraum</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Freihalten von Überbauung</li> <li>Qualitätsvolle Grün- und Freiräume im Siedlungsraum</li> <li>Erholungsfunktion für die Bevölkerung</li> <li>Erhalt des Landschaftsbildes</li> </ul>

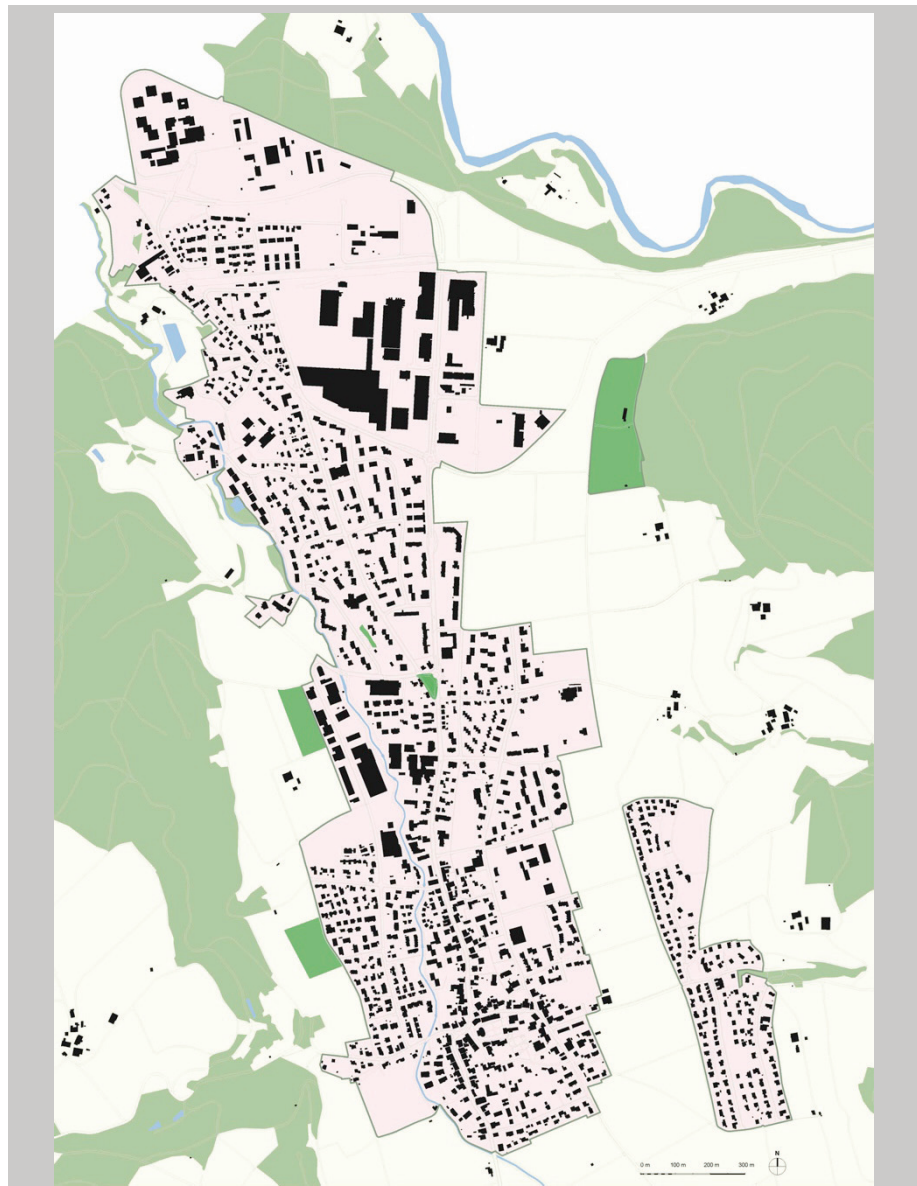
Wirkungsmatrix RES

### 3 Räumliche Entwicklungsstrategie für den Siedlungsraum RES

#### 3.1 Grundsätzliche Entwicklungsziele

Eine zukunftsorientierte Ortsplanung nimmt Rücksicht auf gesellschaftliche und wirtschaftliche Veränderungen und hat eine qualitätsvolle und zweckmässige Entwicklung des Siedlungsraumes zum Ziel. Die Qualität der Gemeinde als Lebens- und Arbeitsstandort ist dabei auch nach aussen von zentraler Bedeutung. Als Ausgangslage für die weiteren Ausführungen in der RES werden deshalb grundsätzliche Entwicklungsziele gesetzt.

*Siedlungsgebiet  
der Gemeinde  
Embrach gemäss  
Entwurf Kantona-  
ler Richtplan  
(Stand: Antrag  
des Regierung-  
srates vom 28.  
März 2012)*



### 3.1.1 Wohnen und Arbeiten innerhalb eines hochwertigen Grünraumes

Durch die Lage im Embrachertal bietet die Gemeinde einen qualitativ hochwertigen Wohnstandort. Der Siedlungsraum ist durch den Grünraum geprägt (Blick auf umliegende Grünzüge, starke Durchgrünung des Siedlungsraumes), wird jedoch durch die ungünstige Verkehrssituation (erheblicher Durchgangsverkehr mit hohem Schwerverkehrsanteil) nachteilig beeinflusst. Die Wohnfunktion soll durch das Schaffen attraktiver Wohnangebote gepflegt und gestärkt werden.



### 3.1.2 Embrach als Arbeitsplatz-, Dienstleistungs- und Versorgungszentrum

Die Gemeinde Embrach erfüllt im Embrachertal die Funktion eines Arbeitsplatz- und Versorgungszentrums. An der Dorfstrasse sind zahlreiche Dienstleistungs-, Detailhandels- und Gastronomiebetriebe vorhanden. Ein eigentliches Zentrum ist jedoch nicht erkennbar.

- Stärken der Funktion als Arbeitsplatz-, Dienstleistungs- und Versorgungszentrum für das Embrachertal (entspricht auch den Zielsetzungen des Regio-ROK und des Leitbildes der Gemeinde)
- Sichern der vorhandenen Angebote für die kommunale Versorgung und zugleich Schaffen eines attraktiven zentralen Versorgungsbereiches bzw. Entwickeln eines eigentlichen Zentrums.

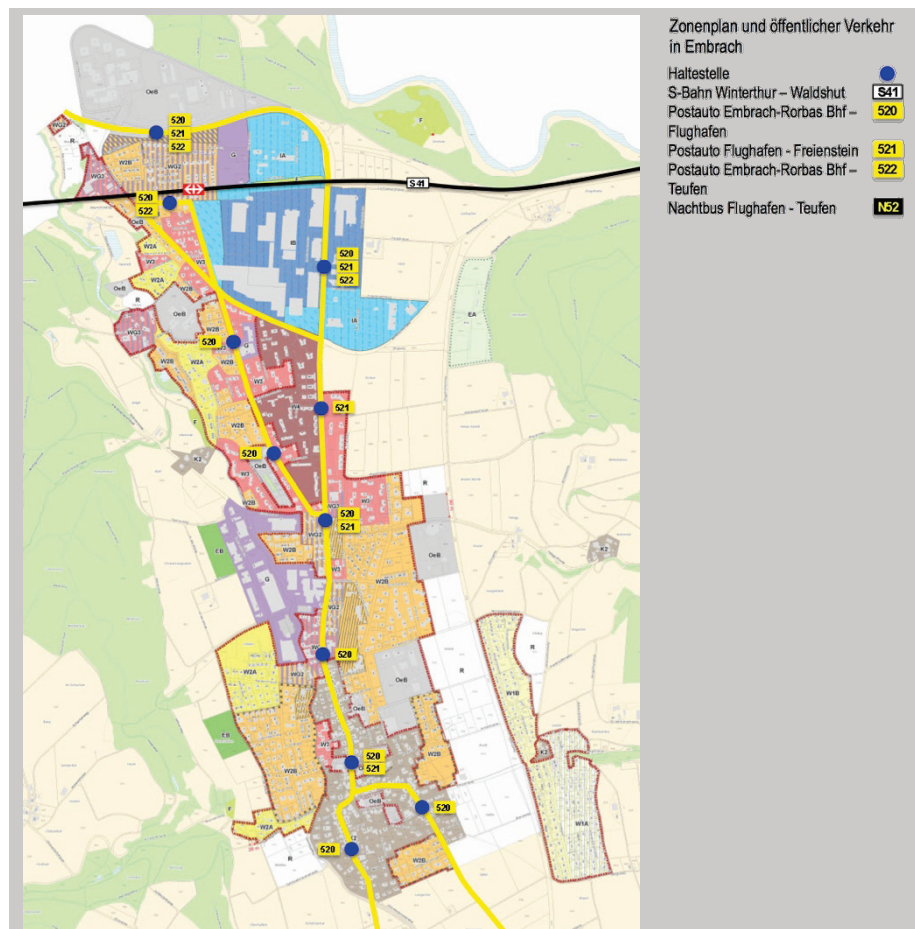


## 3.2 Wohnen

### 3.2.1 Situation

In der Gemeinde Embrach ist heute kaum mehr Potenzial für neuen Wohnraum vorhanden (Überbauungsgrad von Wohn- resp. Mischzonen lag 2011 schon bei ca. 93% resp. ca. 90%, vgl. Baudirektion des Kt. ZH 2012). Aufgrund der Bevölkerungszunahme und im Hinblick auf die weitere Entwicklung der Gemeinde ist die Schaffung von attraktivem Wohnraum eine Notwendigkeit. Dies wird jedoch angesichts der jüngsten raumplanerischen Entscheide auf den übergeordneten Ebenen (Kulturlandinitiative, RPG-Revision) kaum über den Weg der Erweiterung des Siedlungsgebiets möglich sein. Die Entwicklung hat sich demnach nach innen zu richten. Das Umstrukturieren und / oder Verdichten von Gebieten an zentraler Lage hat oftmals ein grosses Entwicklungs- und Aufwertungspotenzial und trägt somit massgeblich zur Innenentwicklung bei. Dabei sollen auch schutzwürdige Ortsteile (z.B. Dorfkern) durch zeitgemässes und qualitätsvolles Bauen weiterentwickelt und somit in diese Überlegungen eingebunden werden können.

*Zonenplan der Gemeinde Embrach (Stand März 2013); überlagert mit dem Angebot des öffentlichen Verkehrs*



Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr (S-Bahn, Postauto) ist für die meisten Wohngebiete sehr gut. Einzig das Gebiet Chüng / Gstein-Sonnenberg im Osten ist nicht ausreichend erschlossen. Da bei der Siedlungsentwicklung die Qualität der Quartiere verbessert werden soll, sind auch Fragen der Erschliessung und des Verkehrs stets zu berücksichtigen.

### 3.2.2 Ziele

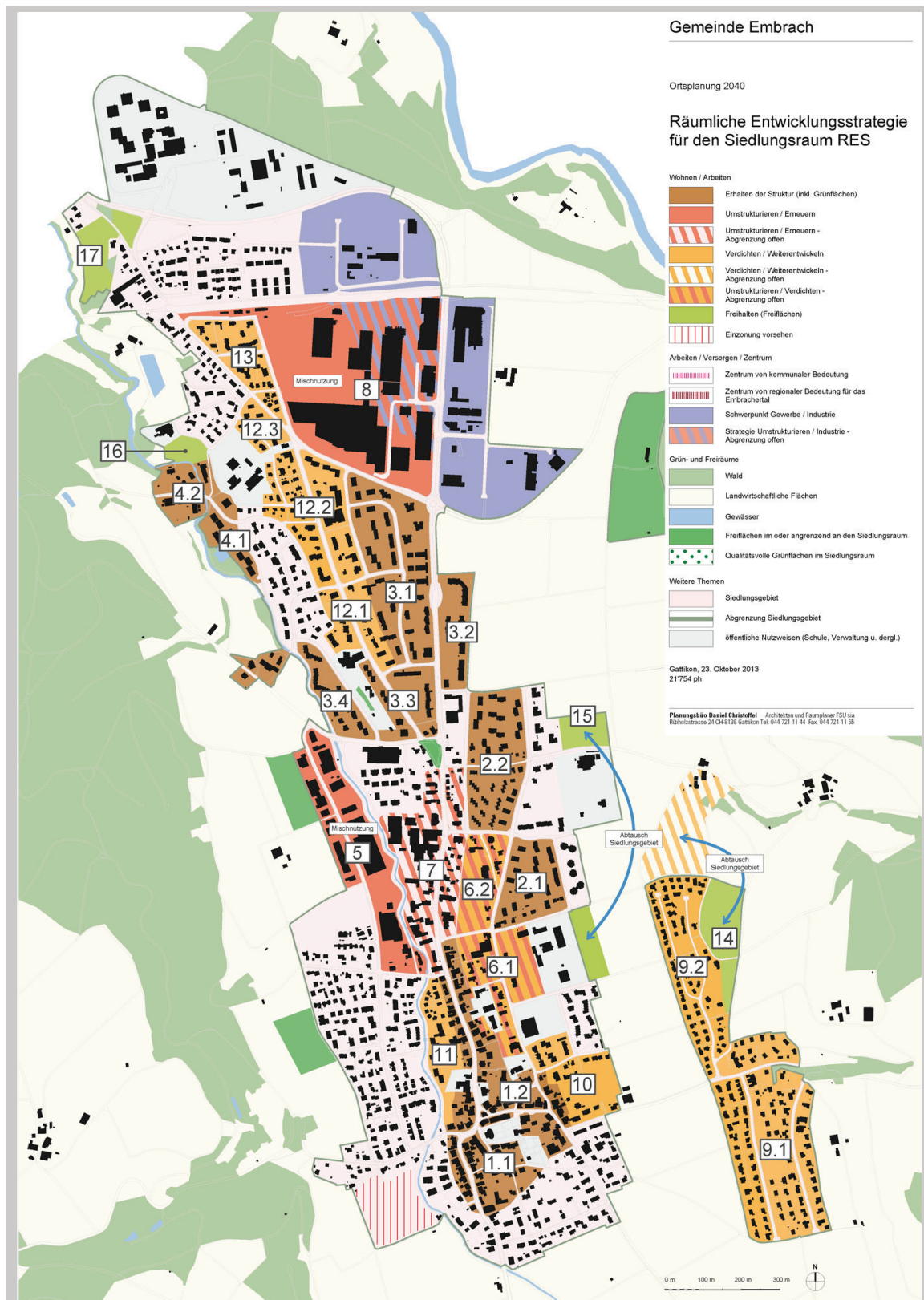
Die Qualität der Wohngebiete soll gesichert bzw. erhöht werden:

- Weiteres Stärken der Wohnfunktion
- Festlegen verschiedener Strategien für die Entwicklung der einzelnen Wohngebiete und Quartiere
- Schaffen attraktiver Wohnangebote mit qualitätsvollen Freiräumen
- Sicherstellen der Zugänge zu Naherholungsmöglichkeiten

### 3.2.3 Strategien

Die in Kapitel 2.2.4 vorgeschlagenen Strategien zum Thema Wohnen sollen folgendermassen in die Siedlungsentwicklung der Gemeinde Embrach einbezogen werden. Da es sich bei den Gebietsperimetern um grössere zusammenhängende Siedlungsbereiche handelt, sind die Bezeichnungen (und somit auch die Nummerierung) als repräsentative Titel zur besseren Orientierung zu verstehen (vgl. Auflistung unten). Die exakten Abgrenzungen der betroffenen Gebiete sind dem Strategieplan RES Thema Wohnen (nächste Seite) zu entnehmen. Dem ist anzufügen, dass die Abgrenzungen als „unscharf“ zu interpretieren sind. Das heisst, keine der zugewiesenen Strategieeinschätzungen sind als örtlich unverrückbar einzustufen. Die Anweisungen sind bei einer nachfolgenden planerischen Verfeinerung im Einzelnen zu prüfen und gegebenenfalls neu abzugrenzen.

<i>Bezeichnung der Gebiete (vgl. Plan nächste Seite)</i>		
1.1 bis 1.2 Gebiet Dorfkern	9.1 bis 9.2 Gebiet Chüng / Gstein	
2.1 bis 2.2 Gebiet Schützenhausstr. Nord	10 Gebiet Kratz- / Breitestrasse	
3.1 bis 3.4 Gebiet Im Feld / Wildbachstr.	11 Gebiet Bankstrasse	
4.1 bis 4.2 Gebiet Illingerstrasse	12.1 bis 12.3 Gebiet Stationsstrasse	
5 Gebiet Tannenstrasse Nord	13 Gebiet Stations- / Rheinstrasse	
6.1 bis 6.2 Gebiet Schützenhausstr. Süd	14 Gebiet Chüng	
7 Gebiet Dorfstrasse	15 Gebiet Vorder Bächli	
8 Gebiet Embraport-Areal	16 Gebiet Ebnet	
	17 Gebiet Studerwis	



Strategieplan RES – Wohnen

## Erhalten der Struktur

Gebiet	Begründung	
	gebietsspezifisch	allgemein
1.1 Dorfkern südlich Oberdorf- und Winklerstrasse	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bauhistorisch bedeutende Ensembles und Einzelobjekte mit wertvollen freiräumlichen Strukturen im Oberdorf</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zeitgemässes und qualitätsvolles Bauen im Kontext mit den bauhistorisch bedeutenden Objekten als Entwicklungsmöglichkeit</li> </ul>
1.2 Dorfkern nördlich Oberdorfstrasse entlang Dorfstrasse	<ul style="list-style-type: none"> <li>Häuserzeilen entlang Zürcher-, Dorf- und Oberdorfstrasse vermitteln örtliche Identität mit kleinmassstäblichem Zentrumscharakter</li> </ul>	
2.1 Schützenhausstrasse Ost zwischen Grund- und Hungerbühlstrasse	<ul style="list-style-type: none"> <li>Qualitätsvolle Siedlungsstruktur mit einer Vielzahl, das Quartier prägenden kleineren Freiräumen</li> <li>Mehrheitlich ältere Bausubstanz</li> </ul>	
2.2 Schützenhausstrasse Nordwest	<ul style="list-style-type: none"> <li>Quartierbild und Nutzungsdichte sollen beibehalten werden</li> </ul>	
3.1 Im Feld	<ul style="list-style-type: none"> <li>Qualitätsvolle Siedlungsstruktur mit grosszügigen Freiräumen</li> <li>Quartierbild und Nutzungsdichte sollen beibehalten werden</li> </ul>	
3.2 Eichenweg West		
3.3 Dreispitz Nordwest bis Querstrasse		
3.4 Wildbachstrasse West		
4.1 Siedlung „Wiler am Teich“	<ul style="list-style-type: none"> <li>Wohnüberbauung als Zeitzeuge einer verdichteten Wohnüberbauung mit eigenständiger Ausprägung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Substanzieller Schutz der baulichen Anlage prüfen</li> </ul>
4.2 Illingerstrasse beidseits des Wildbachs		



1.2 Dorfkern



3.1 Im Feld

## Umstrukturieren / Erneuern

	Gebiet	Begründung allgemein
5	Tannenstrasse Nord zwischen Halden- und Bülacherstrasse	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zusammenhängendes Gewerbegebiet an zentraler Lage</li> <li>• Neu Wohnen ermöglichen</li> <li>• Mischnutzung mit zwingendem Gewerbeanteil vorsehen</li> </ul>
6.1	Schützenhausstrasse Süd zwischen Hungerbühlstrasse und Unholz-Weg	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gebiete mit Mischnutzung an zentraler Lage und erheblichem Entwicklungspotenzial</li> <li>• Vorhandene Bebauung ist an dieser Lage hinsichtlich Dichte und Nutzweise nicht sachgerecht</li> </ul>
6.2	Schützenhausstrasse West zwischen Grund- und Hungerbühlstrasse	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kleinere strukturelle Anpassungen sind sinnvoll</li> </ul>
7	Dorfstrasse beidseits zwischen Halden- und Taleggstrasse	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aufgrund der Lage und der Erschliessungsqualität für örtliches Gewerbe sowie Wohnen gut geeignet</li> <li>• Die genaue örtliche Begrenzung soll im Rahmen der kommunalen Nutzungsplanung bestimmt werden. Deshalb ist im RES-Plan der Vermerk "Abgrenzung offen" eingetragen.</li> </ul>
8	Embraport-Areal	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Grosses Industrieareal mit erheblichem Ortsentwicklungspotenzial (Transformation zu Mischnutzung Wohnen / Arbeiten, Zentrumsfunktion)</li> <li>• Unmittelbare Nähe zur S-Bahnstation</li> </ul>



8 Embraport-Areal



6.1 Schützenhausstrasse Süd

## Bauliches Verdichten / Weiterentwickeln

Gebiet	Begründung	
	gebietsspezifisch	allgemein
9.1 Gstein-Sonnenberg südlich Bergstrasse		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohnen an bester Lage</li> </ul>
9.2 Chüng nördlich Bergstrasse	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erweiterung des Siedlungsgebiets nach Norden im Abtausch mit der Reservezone Chüng (s. Freihalten – Chüng), Abgrenzung offen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhöhen des Dichtemasses sowie Ausschöpfen der Reserven in Zusammenhang mit zusätzlichen Wohneinheiten sinnvoll</li> </ul>
10 Breitestrasse Südwest und Südost inkl. Kratzstrasse Nordwest	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhebliches Einwohnerpotenzial an zentraler Lage (heute geringe bauliche Dichte)</li> <li>• Nutzen der Baulandreserven mit einem von vornherein erhöhten Dichtemass und unter Einschluss von qualitätssichernden Bestimmungen</li> </ul>	
11 Bankstrasse und Umgebung zwischen Halden- und Winklerstrasse	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gebiet mit heterogener Struktur an zentraler Lage</li> <li>• Erhöhen der Dichtemasse unter Einschluss von qualitätssichernden Bestimmungen</li> </ul>	
12.1 Stationsstrasse Süd beidseits ab Kellersacker- bis Querstrasse	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verdichtungspotenzial vorhanden</li> <li>• Erhöhen der Dichtemasse unter Einschluss von qualitätssichernden Bestimmungen</li> </ul>	
12.2 Stationsstrasse Mitte ab Kellersackerstrasse bis Kreuzung Rheinstrasse	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohngebiet in Fusswegdistanz zur S-Bahnstation</li> </ul>	
12.3 Ebnetstrasse Nord		
13 Nördlich zwischen Stations- und Rheinstrasse bis S-Bahnstation	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verdichtungspotenzial vorhanden</li> <li>• Erhöhen der Dichtemasse vor allem in Verbindung mit allfälliger Zentrumsentwicklung (s. Kap. 3.4)</li> </ul>	



9.2 Chüng



12.3 Ebnetstrasse Nord

Freihalten		
	Gebiet	Begründung allgemein
14	Chüng	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hangkante dient als Abgrenzung von Wohngebiet zu qualitativem Erholungsgebiet und somit als natürliche Siedlungsbegrenzung</li> <li>• Erschliessung der Grundstücke via Betzentalstrasse wäre problematisch</li> </ul>
15	Vorder Bächli	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Da Fläche für geplantes Schulareal zu klein, soll Gebiet im Zuge eines Abtauschs von Bauland beim Sekundarschulhaus wieder der Landwirtschaftszone zugeführt werden</li> <li>• Siedlungsbegrenzung soll gewahrt bleiben</li> </ul>
16	Ebnet	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wertvoller Landschaftsraum am Rand des Siedlungsgebiets</li> <li>• Freiraum als Ensemble mit umliegenden Bauten (Kirche, ländlich geprägte Siedlung)</li> <li>• Als Wohngebiet ohnehin nicht sehr attraktiv</li> </ul>
17	Studerwis	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Qualitätsvoller Freiraum am Rand des Siedlungsgebiets</li> <li>• Bebauung würde Option „Dettenberg-Tunnel“ verhindern</li> </ul>



14 Chüng



16 Ebnet

### Keine Veränderungsstrategie

Für die übrigen Gebiete im Siedlungsraum sind keine besonderen Entwicklungsstrategien als Vorgaben für die weiteren Planungsschritte notwendig. Dies betrifft einerseits Flächen für öffentliche Einrichtungen wie Schulen und Verwaltungsgebäude und andererseits Gebiete, die erst in den letzten Jahren neu überbaut wurden.

### 3.2.4 Folgewirkungen und Handlungsbedarf

Die Strategien sollen in den ausgewiesenen Gebieten die Grundlage für eine zweckmässige Siedlungsentwicklung auf dem gesamten Gemeindegebiet schaffen.

Strategie	Wirkungen und Handlungsbedarf
Erhalten der Struktur	Historisch bedeutsame und baulich qualitätsvolle Siedlungsstrukturen sollen in ihrem Bestand geschützt und / oder gepflegt werden. Innerhalb des Perimeters des schutzwürdigen Ortsbildes von überkommener Bedeutung kann dies gewährleistet werden. Für die anderen Gebiete sind je nach Qualität der Siedlung (Bausubstanz, Struktur, Freiräume,...) Bestimmungen und Grundsätze zu erlassen, welche die gewünschte Wirkung erzielen.
Umstrukturieren / Erneuern	Diese Strategie birgt das grösste Entwicklungspotenzial, da alte Strukturen durch neue Siedlungselemente ersetzt werden. Die Voraussetzungen dafür sollen mit der RES und der anschliessenden Revision der Nutzungsplanung geschaffen werden.
Bauliches Verdichten / Weiterentwickeln	Die Siedlungsentwicklung muss nach innen geschehen. Die Nutzung von Baulandreserven und eine allfällige Erhöhung der Dichtemasse haben nach Möglichkeit in Verbindung mit dem Bereitstellen zusätzlicher Wohneinheiten zu erfolgen.
Freihalten	Mit dem Freihalten der vier bezeichneten Gebiete werden qualitätsvolle Freiflächen am Siedlungsrand gesichert. Dies stärkt die Wahrnehmung des Landschaftsraums einerseits und schafft einen qualitätsvollen Siedlungsrand andererseits.



3.1 Im Feld, 3.2 Eichenweg West

(Quelle: Google Maps 2013)



5 / 6 / 7 Tannenstrasse Nord,  
Dorfstrasse, Schützenhausstrasse  
(Quelle: Google Maps 2013)

Für das Wohnen ergeben sich aus der RES folgende Wirkungen:

	Struktur	Bausubstanz	Dichte	Nutzweise
Erhalten der Struktur	Bleibt	Bleibt	→	Wohnen
Umstrukturieren / Erneuern	Neu	Neu	↗	Mischnutzung (Wohnen und Arbeiten)
Verdichten / Weiterentwickeln	Bleibt	Neu	↗	Wohnen
Freihalten	Bleibt	-	→	Landwirtschaft / Erholung

↗ Zunahme, ↘ Abnahme, → keine Veränderung

### 3.3 Arbeiten

#### 3.3.1 Situation

Die Gemeinde Embrach gilt als bedeutender Arbeitsplatzstandort im Zürcher Unterland. Dies zeigt sich auch am Verhältnis von Zu- (ca. 1'900) zu Wegpendlern (ca. 2'800). Die Anzahl der Beschäftigten ist in den letzten 20 Jahren um etwa 15 % angestiegen. Der Bauzonenstatistik ist zu entnehmen, dass in Embrach ungefähr gleich viel Fläche für Wohnnutzung wie für Industrie-, Gewerbe- und Mischnutzung zusammen zur Verfügung steht. Bei den Geschossflächenreserven beträgt der Anteil an Arbeitszonen (Gewerbe und Industrie) 45 % und zusammen mit den Mischzonen gar 70 % (Baudirektion Kt. ZH 2012). Dieses Verhältnis widerspiegelt sich auch in den gültigen Zonenfestlegungen.

Bei der RES muss zwischen flächenintensivem produzierendem Gewerbe und Handels- und Dienstleistungsbetrieben unterschieden werden. Dies ist vor allem von Bedeutung, weil Handels- und Dienstleistungsbetriebe in Embrach gemäss Art. 25 Abs. 1 BZO auch in Gewerbe- und Industriezonen zulässig sind. Diese Festlegungen könnten die Ansiedlung von Fachmärkten und weiteren damit vergleichbaren verkehrsintensiven Einrichtungen (z.B. Baumarkt, Mediamarkt etc.; vgl. § 3 bis 5 BBV II) begünstigen. Eine örtliche Einschränkung der Zulassung von Handels- und Dienstleistungsbetrieben ist deshalb angezeigt, weil solche Betriebe zu einer weiteren Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Siedlungsraum führen könnten.

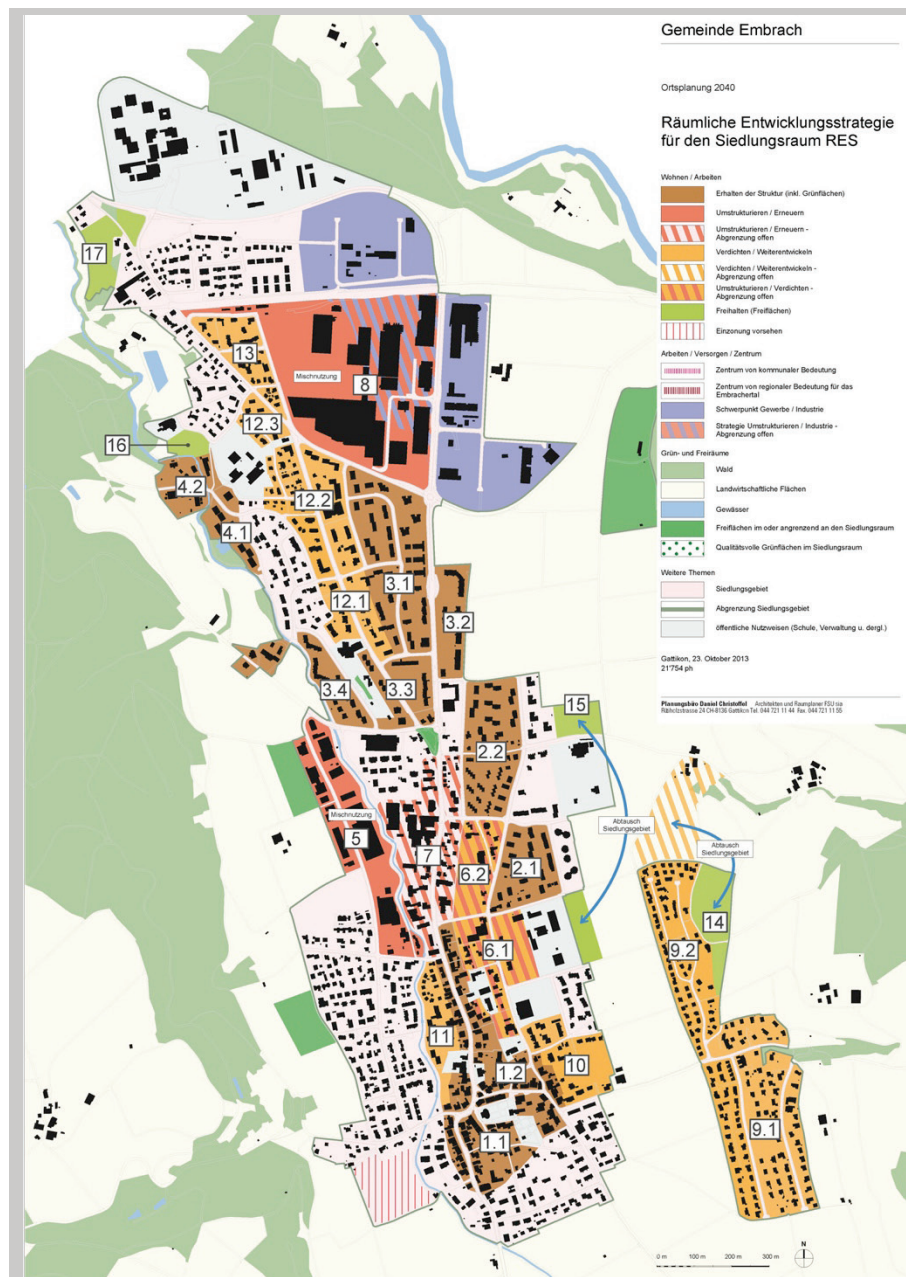
#### 3.3.2 Ziele

Das Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten ist im Hinblick auf die jeweilige Wirkung im Siedlungsraum zu beurteilen. Für die Nutzweise Arbeiten können folgende Ziele definiert werden:

- Sichern der Standorte für örtliches Gewerbe: Das Vorhandensein von örtlichem Gewerbe belebt den Siedlungsraum und sichert Arbeitsplätze. Andererseits ist das Gewerbe zumeist auch auf gewisse Standortmerkmale angewiesen. Die Konzentration der Detailhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe an der Dorfstrasse schafft einen Mehrwert für die Bevölkerung (Einkaufsmöglichkeiten, Begegnungsbereich) und soll in dieser Form weiter gepflegt werden.
- Verlagerung und Konzentration von flächenintensivem Gewerbe / Industrie: Die Umnutzung von für das Wohnen geeigneten Gewerbestandorten muss in Betracht gezogen werden. Dies ist aus verkehrlicher und ortsbaulicher Sicht zweckmässig.

### 3.3.3 Strategien

Die beiden Nutzungsweisen Arbeiten und Wohnen bzw. die sich daraus ergebenden Nutzungsansprüche stehen in enger Verbindung miteinander und müssen deshalb gesamthaft betrachtet werden. Die Bezeichnung der Siedlungsbereiche entspricht deshalb jener aus Kapitel 3.2. Die Strategien hingegen werden hier vorrangig auf die Nutzungsweise Arbeiten bezogen.



Für das Thema Arbeiten wurden die folgenden grundsätzlichen Stossrichtungen definiert:

- Die in der Kommission für die RES vorgeschlagenen Strategien sollen nicht einschränken, sondern Signale für bestimmte Richtungen der Siedlungsentwicklung geben
- Das Verhältnis zwischen Wohnen und Arbeiten (verfügbare Flächen) soll verstärkt zugunsten der Nutzweise Wohnen ausfallen
- Der Anteil von Gebieten mit ausschliesslicher Arbeitsplatznutzung soll zugunsten von solchen mit gemischter Nutzweise geändert werden. Bedingung hierfür ist, dass ansässige Betriebe nicht verdrängt werden. Ausserdem sollen die Voraussetzungen für die Ansiedlung neuer Betriebe verbessert bzw. deren Zuzug gefördert werden.

#### Erhalten der Struktur / Keine Veränderung

Grundsätzlich sollen die vorhandenen Arbeitsplätze in der Gemeinde erhalten bleiben (Erhalt der bestehenden Betriebe, KMU brauchen kleine Flächen und generieren lokalen Mehrwert). Dies bedingt jedoch, dass Gewerbetreibenden unter Umständen auch alternative Standorte angeboten werden können. Wenn in Gebieten, welche bisher ausschliesslich dem Gewerbe vorbehalten waren, neu auch Wohnnutzung gestattet wird, ist im Rahmen der nachfolgenden Nutzungsplanung ein angemessener Gewerbeanteil festzulegen. Es ist zu verhindern, dass Arbeitsplätze bzw. die in der Gemeinde ansässigen Betriebe aufgrund von veränderten Standortbedingungen in andere Gemeinden ausweichen.

#### Umstrukturieren / Erneuern

Gebiet	Begründung	
	gebietsspezifisch	allgemein
5 Tannenstrasse Nord zwischen Halden- und Bülacherstrasse	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohnnutzung als Ergänzung zu einem gesicherten Anteil an gewerblicher Nutzung denkbar</li> <li>• Wohnen und Arbeiten an ruhiger und zentraler Lage</li> </ul>	
6.1 Schützenhausstrasse Süd zwischen Hungerbühlstrasse und Unholz-Weg	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Baulandreserve an zentraler Lage (beim Sekundarschulhaus)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Umzonung zu Mischzone würde erleichternde BZO-Bestimmungen für das Gewerbe schaffen (Grundmasse)</li> <li>• Gebiet mit Mischnutzung an zentraler Lage und erheblichem Entwicklungspotenzial</li> <li>• Aufwertung des Quartiers</li> </ul>
6.2 Schützenhausstrasse West zwischen Grund- und Hungerbühlstrasse		

### Umstrukturieren / Erneuern

Gebiet	Begründung	
	gebietsspezifisch	allgemein
7 Dorfstrasse beidseits zwischen Halden- und Taleggstrasse	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aufgrund der Lage für örtliches Gewerbe (Kleinbetriebe) bestens geeignet, jedoch immer weniger genutzt</li> <li>• Räumliche Durchmischung von Wohnen und Arbeiten erscheint zweckmässig</li> <li>• Abgrenzung offen</li> </ul>	
8 Embraport-Areal	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Grosses Industrieareal mit erheblichem Potenzial für die Ortsentwicklung (Transformation zu Mischnutzung Wohnen / Arbeiten, Zentrumsfunktion)</li> <li>• Beschränken der flächenintensiven Gewerbe- und Industriebetriebe zweckmässig</li> <li>• In Teilbereichen Wohnnutzung erwünscht</li> <li>• Nähe zur S-Bahnstation</li> </ul>	



8 Embraport-Areal



5 Tannenstrasse Nord

#### 3.3.4 Folgewirkungen und Handlungsbedarf

Dem Sachverhalt, dass eine Transformation von ausschliesslichen Arbeitsplatzgebieten zu Gebieten mit einer Mischnutzung für das örtliche Gewerbe ungünstige Entwicklungen auslösen kann (unterschiedlicher volkswirtschaftlicher Nutzen (Wertschöpfung)), ist beim Erarbeiten allfälliger Vollzugsmassnahmen Rechnung zu tragen. Das heisst, die im Leitbild formulierte Zielsetzung über die Akquisition von Betrieben mit hohem volkswirtschaftlichem Nutzen wird in der RES im Interesse des Erhalts des örtlichen Gewerbes relativiert.

Strategie	Wirkungen und Handlungsbedarf
Erhalten der Struktur / keine Veränderung	<p>Der Anteil an gewerblicher Nutzung soll gesichert werden. Dies betrifft vor allem die Standorte an zentraler Lage, auf welche das Kleingewerbe oftmals angewiesen ist.</p> <p>Zudem sollen auch Arbeitsplatzgebiete erhalten bleiben. Die Verdrängung von Arbeitsplätzen aufgrund von Transformationen in der Siedlungsstruktur gilt es zu verhindern, damit Embrach seinen Status als bedeutender Arbeitsplatzstandort im Unterland wahren kann.</p> <p>Die Absichten sind durch zielführende Bestimmungen in der BZO zu sichern.</p>
Umstrukturieren / Erneuern	<p>Bei der Transformation von ausschliesslichen Arbeitsplatzgebieten in Mischgebiete muss für die betroffenen Betriebe eine Standortalternative innerhalb der Gemeinde vorhanden sein.</p> <p>Die betroffenen Grundeigentümer sollen möglichst früh in die Planung miteinbezogen werden, damit deren Bedürfnisse bekannt und die Anliegen berücksichtigt werden können.</p>
Freihalten	<p>Für das Gewerbe stehen in Embrach genügend Geschossflächenreserven zur Verfügung. Diese Kapazitäten sollen ausgeschöpft werden. Das heisst, für die Nutzweise Arbeiten sind keine Ansprüche an die Freiräume zu stellen.</p>



1 Dorfkern  
(Quelle: Google Maps 2013)



8 Embraport-Areal  
(Quelle: Google Maps 2013)

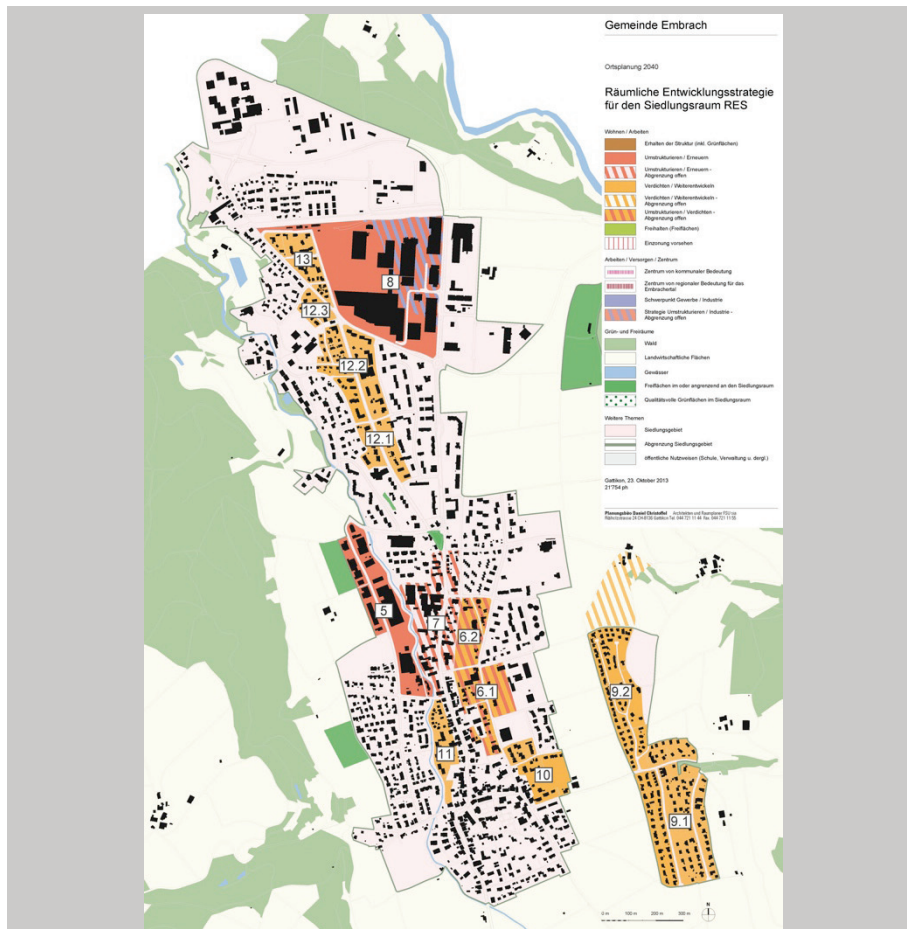
Für das Arbeiten ergeben sich aus der RES folgende Wirkungen:

	Geschossflächenreserven	Arbeitsplätze	Nutzung
Erhalten der Struktur	→	→	Mischnutzung
Umstrukturieren / Erneuern	↘	↘	Mischnutzung
Freihalten	→	→	Landwirtschaft / Erholung

↗ Zunahme, ↘ Abnahme, → keine Veränderung

### 3.3.5 Entwicklungspotenziale Strategien Wohnen / Arbeiten

Es soll ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Wohnen und Arbeiten bzw. Einwohnern und Arbeitsplätzen bestehen. Die Strategien „Umstrukturieren / Erneuern“ und „Verdichten / Weiterentwickeln“ können eine strukturelle und / oder quantitative Transformation der Siedlungsräume bewirken und bergen somit das grösste Entwicklungspotenzial. Dieses Potenzial soll hier anhand einer rechnerischen Näherung aufgezeigt werden.



Strategieplan  
RES Umstrukturi-  
rieren / Verdich-  
ten  
(vgl. S. 24 / 25)

Für die Abschätzung der Potenziale in den von der Transformation betroffenen Siedlungsgebieten wurden folgende Annahmen getroffen:

- Verdichten: Je nach Gebiet wurde eine Erhöhung des Ausbaugrads und / oder der Baumassenziffer veranschlagt. Der neue Ausbaugrad kommt somit in allen Gebieten auf 85 % bis 90 % zu liegen. Die Baumassenziffer wurde jeweils um ein bis zwei Stufen gemäss gültiger BZO (z.B. W2B zu W3) erhöht.
- Umstrukturieren: Je nach Gebiet wurde der Arbeitsanteil zugunsten des Wohnanteils im Sinne der Absichten der RES nach unten

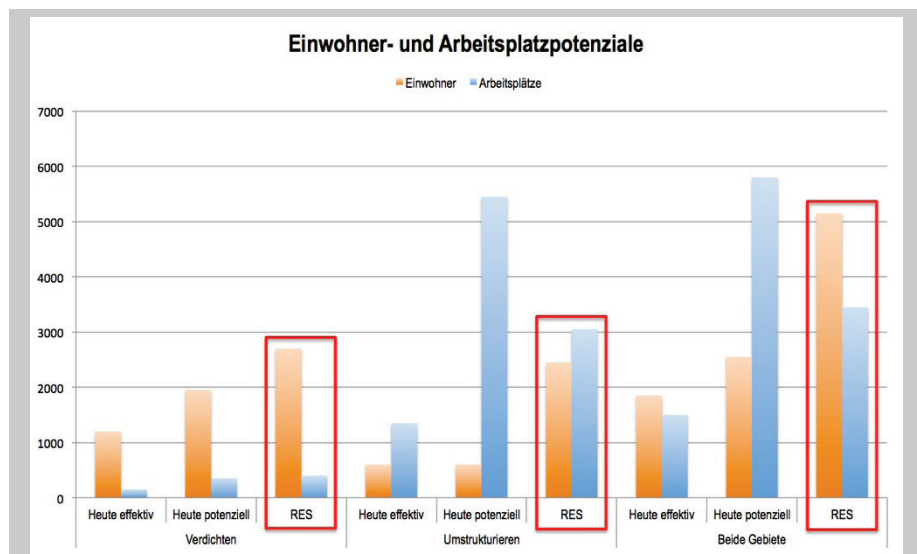
korrigiert. Zusätzlich wurde die Baumassenziffer, sofern dies aufgrund der Örtlichkeit (Nachbarschaft etc.) zweckmässig erschien, analog dem Vorgehen bei der Strategie Verdichten (Ausbaugrad und Baumassenziffer) erhöht.

Bevölkerungs- und Arbeitsplatz- potenziale	Strategie (Gebiete)	Einwohner (Ew)	Arbeitsplätze (AP)
		Annahme: 55 m <sup>2</sup> NGF*/Ew	Annahme: 55 m <sup>2</sup> NGF*/AP
Gebiete Verdichten (ca. 37 ha)	Heute	1'950	350
	RES	2'700	400
	ΔEw / ΔAP	+750	+50
Gebiete Umstrukturieren (ca. 39 ha)	Heute	600	5'450
	RES	2'450	3'050
	ΔEw / ΔAP	+1'850	-2'400
Beide Gebiete (ca. 76 ha)	Heute	2'550	5'800
	RES	5'150	3'450
	ΔEw / ΔAP	+2'600	-2'350

\*NGF: Nettogeschossfläche

Die Zusammenstellung verdeutlicht, dass mit dem Verfolgen der beiden Strategien Verdichten und Umstrukturieren neue Potenziale geschaffen werden können, ohne dabei auf notwendige Arbeitsplatzkapazitäten verzichten zu müssen. Dies zeigt auch folgender Vergleich zwischen effektiven (gemäss Rasterkarte GIS-ZH) und potenziellen Werten (gemäss obiger Tabelle).

Potenziale aufgrund der Strategien Umstrukturieren und Verdichten im Vergleich zu heute (effektiv vs. potenziell möglich) in den betroffenen Gebieten (vgl. Plan S. 36)



### 3.4 Versorgen / Zentrumsentwicklung

#### 3.4.1 Situation

Ein eigentliches Zentrum ist heute in der Gemeinde Embrach nicht vorhanden. Der Bereich entlang der Dorfstrasse zwischen der reformierten Kirche im Süden und dem Dreispitz im Norden ist dicht besiedelt und beherbergt viele Dienstleistungs- und Handelsbetriebe. Neben dem örtlichen Klein- und Kleinstgewerbe sind zur Deckung des täglichen Bedarfs auch Lebensmittel-Grossverteiler (Migros, Coop) vorhanden. Die Konzentration von Bevölkerung, Arbeitsplätzen und Dienstleistungen weist in diesem Gebiet am ehesten Elemente eines Zentrumsgebietes auf. Die knappen Platzverhältnisse und das hohe Verkehrsaufkommen entlang der Dorfstrasse lassen das Gebiet jedoch eher als überlastete Versorgungsachse denn als massstabsgerechtes Zentrum mit hoher Aufenthaltsqualität erscheinen. Das Problem wird verstärkt, weil einige Einrichtungen der regionalen Versorgung für das Embrachertal dienen, obwohl die Kapazitäten entlang der Dorfstrasse zu klein sind.

Nördlich des Dreispitzes nimmt die Dichte an Versorgungseinrichtungen und somit auch deren Erreichbarkeit für einen überwiegenden Teil der Einwohner ab. Vor allem die Bevölkerung um den Bahnhof ist zur Deckung des täglichen Bedarfs verstärkt auf den motorisierten Individualverkehr (MIV) angewiesen. Der Bahnhof kann die Funktion eines Begegnungsraums aufgrund seiner peripheren Lage nicht erfüllen. Die an dieser Lage vorhandenen Wohnquartiere sind vom eigentlichen Siedlungsschwerpunkt abgetrennt. Ausserdem sind die direkt an die Wohngebiete angrenzenden brachliegenden Flächen auf dem Embraport-Areal dem Wohn- und Freiraumambiente in diesem Gebiet abträglich.

Die postulierte Versorgungsfunktion für das Embrachertal kann unter den aktuellen Umständen nicht gewährleistet werden. Die Entwicklung bzw. Stärkung der diesbezüglichen Angebote ist demnach erwünscht.

#### 3.4.2 Ziele

Die Strategie zur Entwicklung von massstabsgerechten Angeboten beinhaltet folgende Kernziele:

- Stärken der Funktion als Arbeitsplatz-, Dienstleistungs- und Versorgungszentrum für das Umland
- Sichern der vorhandenen Angebote für die kommunale Versorgung bzw. Entwickeln eines eigentlichen Zentrums

- Funktionsspezifische Verbesserung der Erreichbarkeit der Versorgungseinrichtungen (Langsamverkehr, MIV, öV)

*Exkurs: Was ist ein Zentrum?*

Ein Zentrum ist als Ort zu verstehen, wo sich verschiedene Funktionen konzentrieren und welcher von einem Fremden als Schwerpunkt einer Gemeinde wahrgenommen wird. Neben dem Wohnen dient ein Zentrum vor allem der Ansiedlung von Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben, Verwaltungseinrichtungen und mässig störendem Gewerbe. Neben wirtschaftlichen sind oft auch kulturelle Einrichtungen wie zum Beispiel Museen und Theater vorhanden. Städtebaulich bringt ein Zentrum eine erkennbare Dichte und Grosszügigkeit zum Ausdruck und kann sich aufgrund des konzentrierten Angebots als Lebens- und Begegnungsraum für alle Generationen eignen.

Da an Zentrumsbereiche besondere raumplanerische Anforderungen gestellt werden, können in der Bau- und Zonenordnung gemäss Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich speziell dafür geeignete Zentrumszonen ausgeschieden werden. Eine Zentrumszone ist gemäss § 51 Abs. 1 PBG folgendermassen definiert:

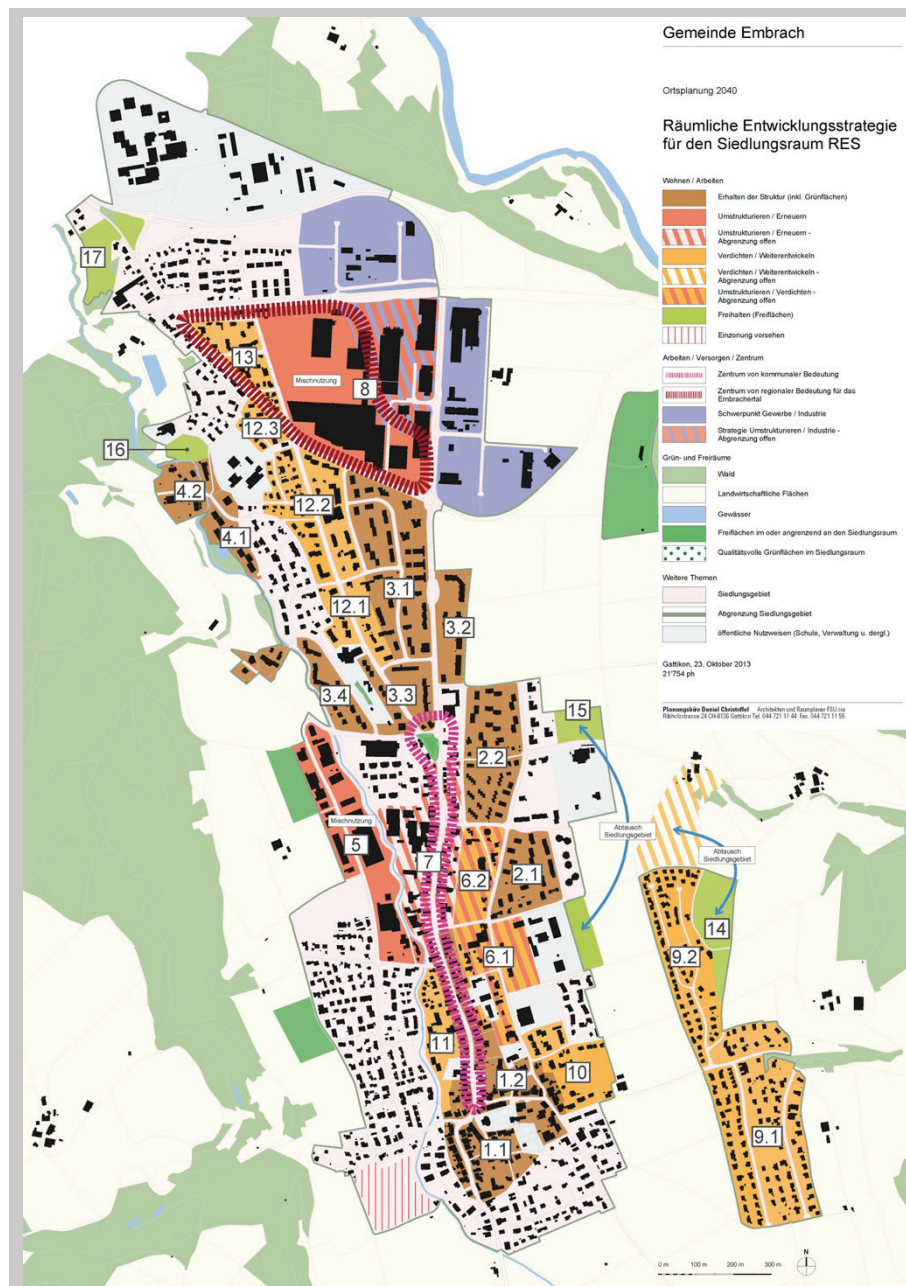
*„Zentrumszonen sind bestimmt für eine dichte Überbauung zur Entwicklung von Stadt-, Orts- und Quartierzentren, die ausser dem Wohnen vorab der Ansiedlung von Handels- und Dienstleistungsbetrieben, Verwaltungen sowie mässig störenden Gewerbebetrieben dienen.“*

Die Stärkung resp. Entwicklung eines Zentrums zeichnet sich auch dadurch aus, dass neue an vergleichbare Einrichtungen in einer Gemeinde zweckmässig angeknüpft werden. Ungeachtet dessen, ob das Zentrum eine kommunale oder eine regionale Funktion zu erfüllen hat und eine diesbezügliche Ausstrahlung aufweisen soll, ist die gute Erreichbarkeit von erheblicher Bedeutung.

### 3.4.3 Strategien

Für die Ansiedlung von Versorgungseinrichtungen ist die räumliche Lage von grosser Bedeutung. Die Zentralität und die Erreichbarkeit von Handels- und Dienstleistungsbetrieben ist sowohl für die Bevölkerung als auch für das Gewerbe ein wichtiger Standortfaktor. Je nach Art und Grösse haben diese Einrichtungen eine unterschiedlich starke Ausstrahlung nach aussen und verursachen in der Folge Immissionen, welche es bei der strategischen Planung zu berücksichtigen gilt. Dies ist vor allem auch deshalb von Bedeutung, weil Embach die Funktion eines Arbeitsplatz-, Dienstleistungs- und Versorgungszentrums für das Umland erfüllen soll (vgl. Regio-ROK, Leitbild).

Aufgrund der räumlichen Gegebenheiten wird eine Zweiteilung der Versorgungseinrichtungen vorgeschlagen. Einerseits wird ein Gebiet bezeichnet, welches verstärkt Einrichtungen für den örtlichen Bedarf aufnehmen soll und andererseits soll ein weiteres Gebiet bezeichnet werden, in dem auch Einrichtungen vorgesehen werden können, welche einem überörtlichen Bedarf entsprechen. Mit dieser Gliederung sollen massstabsgerechte Angebote für die Bevölkerung geschaffen werden. Die beiden Zentren sollen von ihrer Funktion her nicht gleichwertig sein, sondern einander in ihrer Ausgestaltung ergänzen.



Strategieplan  
RES - Wohnen /  
Arbeiten, Versorgen /  
Zentrum  
(vgl. S. 24 / 25)

- Örtliches Zentrum für die kommunale Versorgung entlang der Dorfstrasse von der reformierten Kirche bis zum Gebiet Dreispitz: Die kommunale Versorgung zeichnet sich durch die zentrale Lage und die Konzentration von verschiedensten Betrieben zur Deckung des täglichen Bedarfs aus. Konkret sind das hauptsächlich kleinflächige Betriebe aus dem Detailhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebereich (z.B. Dorfläden, Spezialgeschäfte, Restaurants, Bars, etc.). Ein attraktives kommunales Zentrum dient einerseits dem auf Laufkundschaft angewiesenen Gewerbe und andererseits der Bevölkerung als Begegnungsraum. Der dörfliche

Charakter des über Jahrzehnte entlang der Dorfstrasse entstandenen Gebiets soll dabei erhalten bleiben.

- Regionales Zentrum für die überkommunale Versorgung im Gebiet zwischen der Rheinstrasse und dem Bahnhof: Bei der regionalen Versorgung spielt die Erreichbarkeit (auch von ausserhalb) eine wichtige Rolle. Die Ansiedlung eines regionalen Versorgungszentrums für das Umland (flächen- und verkehrsintensives Gewerbe aus dem Handels- und Dienstleistungsbereich) ist zwangsläufig mit erhöhten Immissionen verbunden, schafft aber zugleich auch ein erhöhtes Arbeitsplatzangebot und trägt somit zur Attraktivität des Siedlungsraumes bei. Dieser neue Begegnungsort soll unterschiedlichste Angebote und Nutzweisen aufweisen und gleichermassen einen zweiten Schwerpunkt innerhalb des langgestreckten Siedlungsraumes darstellen.

*Präzisierungen zur Abgrenzung des Perimeters „Regionales Zentrum“:*

- Embraport-Areal: Gemäss der Freilager AG werden sich die Anforderungen an Logistik- und Lagerunternehmen verändern. Deshalb sollte man dem Embraport-Areal eine Chance zur Entwicklung geben. Eine Vergrösserung des Zentrumsperimeters auf das ganze Gebiet bis an die Hardrütistrasse ist unter anderem aufgrund der kantonalen Anforderungen an den Erhalt von Arbeitsplatzgebieten, jedoch auch aufgrund der Lärmbelastung entlang der Hardrütistrasse, nicht empfehlenswert (in einer allfälligen Zentrumszone wäre nur mässig störendes Gewerbe zulässig). Eine Überbauung des Areals wäre vor allem an der Stationsstrasse möglich.
- Gebiet zwischen Rhein-, Stationsstrasse und Bahnstation: Viele Bauten weisen einen beträchtlichen Sanierungsbedarf auf. Eine Entwicklung im Bahnhofsgelände könnte Auslöser für eine generelle Erneuerung der Bausubstanz in diesem Raum darstellen.
- Gebiet nördlich der Bahnlinie: In der grösstenteils mit relativ neuen Wohnbauten überbauten Mischzone (WG2) besteht zur Zeit kein Spielraum für eine Entwicklung. Gewerbe ist dort zudem kaum vorhanden. Deshalb ist dieses Gebiet nicht in die Zentrumsentwicklung einzubeziehen. Einzig der Zugang zum Bahnhof müsste mit einer neuen Querung verbessert werden. In den östlich angrenzenden Gewerbe- und Industriezonen ist die Nachfrage nach Bauland gering.
- Pflegezentrum (KZU): Diese öffentlichen Anlagen von kantonaler Bedeutung stehen für andere Nutzungen kaum zur Verfügung. Zudem ist das Gebiet vom restlichen Siedlungskörper abgetrennt.

Aufgrund der Definition eines Zentrums sollte der Perimeter auf die Gebiete südlich der Bahnlinie beschränkt werden.

Das ursprünglich für eine regionale Versorgungsfunktion bezeichnete Gebiet von der Bülacherstrasse über den Dreispitz bis zum Standort Aldi wird aufgrund des fehlenden Nutzungs- und Entwicklungspotenzials als ungeeignet eingestuft.

Das Bahnhofsgebiet bietet hinsichtlich einer überkommunalen Zentrumsentwicklung diverse Standortqualitäten und weist das Potenzial für eine zukunftstaugliche Identität der Gemeinde Embrach auf:

- Erhebliches Nutzungs- und Entwicklungspotenzial im heutigen Industriegebiet (konkrete Chance zur Umstrukturierung des Gebietes, Mischnutzung, möglicher Hotelstandort?)
- Entwicklung rund um den Bahnhof Embrach-Rorbas (Bsp. Blickpunkt Töpferei, Wohngebiet nördlich des Bahnhofs)
- Gute Erreichbarkeit von ausserhalb mit den öffentlichen und privaten Verkehrsmitteln
- Massstabsgerechtes Angebot zur Erfüllung der Versorgungs-, Dienstleistungs- und Arbeitsplatzfunktion für das Embrachertal



*Blickpunkt Töpferei Embrach  
(Quelle: toepferei-embrach.ch)*



*Bahnhof Embrach-Rorbas*

Eigene Bestimmungen betreffend Massvorgaben in Zentrumszonen:

Der gültige regionale Richtplan schreibt für regionale Zentrumsgebiete Masse vor, welche dem Siedlungsraum der Gemeinde Embrach nicht angemessen wären bzw. nicht entsprechen würden. Die Bezeichnung eines regionalen Zentrums soll ohne Vorgaben über die Grundmasse für die Überbauung erfolgen. Deren Festlegung soll im Rahmen der kommunalen Nutzungsplanung erfolgen.

#### 3.4.4 Folgewirkungen und Handlungsbedarf

Die Zentrumsentwicklung soll sich auf die beiden vorgeschlagenen Gebiete konzentrieren. Dabei sind die Ziele für die Entwicklung der beiden Zentren unterschiedlich:

Strategie	Wirkungen und Handlungsbedarf
Örtliches Zentrum	Das bereits heute als Zentrum wahrgenommene Gebiet zur Deckung des täglichen Bedarfs soll erhalten und weiter gestärkt werden (Erhalt der Struktur, Verdichten). In diesem Bereich müssen folglich weitere Möglichkeiten zur Erfüllung der Zentrumsfunktion geschaffen werden (z.B. Fragen der Verkehrsführung: Strassenraumgestaltung, Parkplätze, Ausfahrten, Langsamverkehr). Da sich das Gebiet teilweise im Ortsbildperimeter befindet, sind die baulichen Möglichkeiten beschränkt. Der Erhalt des Gewerbes soll aber auch südlich des Perimeters (Zürcherstrasse) gewährleistet bleiben.
Regionales Zentrum	Die Entwicklung eines Zentrums mit Versorgungsfunktion für das Embrachertal wird positive Auswirkungen auf den einbezogenen Ortsteil haben. Das Ziel soll sein, dass ein attraktives Quartier mit Versorgungsmöglichkeiten und weiteren zentrumsspezifischen Einrichtungen sowie guter öffentlicher Erschliessung entstehen kann. Die Umsetzung ist jedoch zu einem beträchtlichen Teil mit den Entwicklungsmöglichkeiten auf dem Embraport-Areal verbunden. Mit der Bezeichnung eines Zentrums von regionaler Bedeutung werden lediglich die Voraussetzungen für nachfolgende zielführende Entscheide geschaffen.



Dorfstrasse



Embraport-Areal

Für die Funktion Versorgen / Zentrum ergeben sich aus der RES folgende Wirkungen:

	Funktion	Potenzial	Dichte
Erhalten der Struktur	Kommunale Versorgung	Erhalt des Gewerbes durch Schaffen besserer Bedingungen	→
Umstrukturieren / Erneuern	Regionale Versorgung	Neuer attraktiver Ortsteil mit eigenständiger Identität	↗
Verdichten / Weiterentwickeln	Kommunale Versorgung	Konzentration und Stärkung der Funktion für täglichen Bedarf	↗
Freihalten	Regionale Versorgung	Qualitätsvolle Grünflächen als Teil des Zentrumsgebiets	→

↗ Zunahme, ↘ Abnahme, → keine Veränderung

### 3.5 Grün- und Freiräume / Wegverbindungen

#### 3.5.1 Situation

Das Siedlungsgebiet von Embrach, inmitten des Embrachertals, weist sowohl attraktive Wohnlagen als auch hochwertige Arbeitsplatzstandorte auf. Die landwirtschaftlich geprägte Umgebung verleiht der Gemeinde in Verbindung mit diversen Grün- und Freiräumen einen eigenständigen Charakter. Der Wildbach durchfließt das Siedlungsgebiet von Süd nach Nord. Zusammen mit der dem Bachlauf folgenden Bestockung stellt dieser Raum eine Naherholungsmöglichkeit von besonderer Bedeutung dar. Der Erhalt von Grün-, Frei- und Erholungsflächen (vgl. Kap. 2.2.4) wie auch das Sicherstellen oder Optimieren von Wegverbindungen im Siedlungsraum und Zugängen zu Natur- und Landschaftsräumen in Siedlungsnähe sind wichtige Kriterien bei der Entwicklung eines attraktiven Lebensraumes.

Qualitätsvolle Grün-, Frei- und Erholungsflächen im oder in der Nähe des Siedlungsraumes können sehr unterschiedliche Funktionen erfüllen und tragen aufgrund ihrer Vielfalt zur Attraktivität der Gemeinde und zum Wohlbefinden der Bevölkerung bei:

- Strukturieren und Abgrenzen des Siedlungsraumes
- Naherholung und Freizeitangebot
- Begegnungs-, Spiel- und Sportplätze
- Natur- und Landschaftsschutz

Die einzelnen Grün-, Frei- oder Erholungsflächen erfüllen zumeist mehrere der genannten Funktionen.

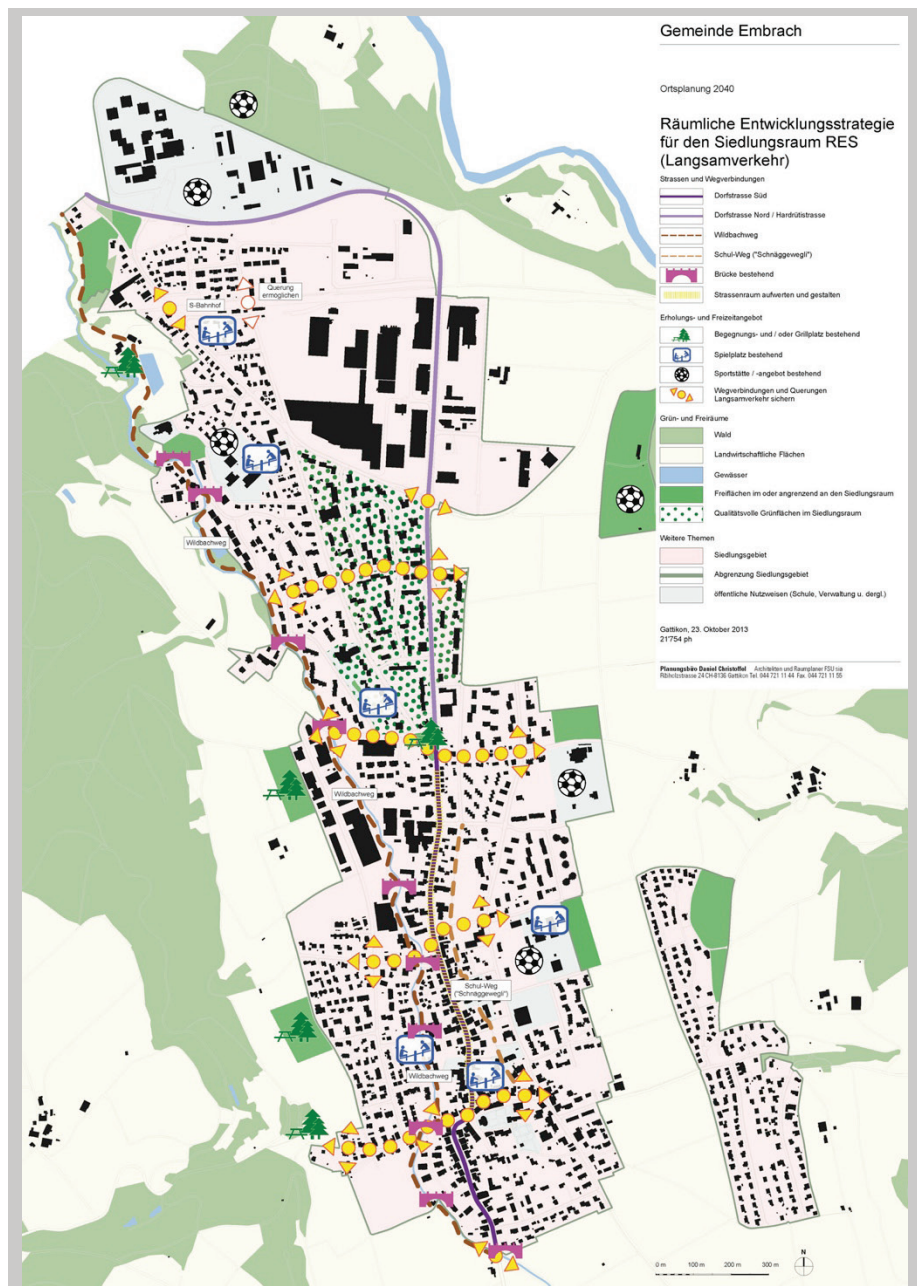
#### 3.5.2 Ziele

- Erhalt von qualitätsvollen Grün- und Erholungsflächen im Siedlungsgebiet für ein attraktives Wohnumfeld
- Erhalt von Freiflächen zur Stärkung der freiräumlichen Qualitäten am Siedlungsrand (s. Kap. 3.2.3)
- Sicherstellen bzw. Optimieren der Wegverbindungen für den Langsamverkehr (Zugänglichkeit des Wildbachweges, des Schulweges (Schnäggewegli) sowie der Natur- und Landschaftsräume, Querverbindungen zur Dorfstrasse, Erreichbarkeit der Naherholungsgebiete)
- Erholungsfunktion der Naturräume wahren

### 3.5.3 Strategien

Die Naturnähe und die Wohnqualität aufgrund der Grün- und Freiräume sind Teil der Identität der Gemeinde. Die entsprechenden Grün-, Frei- und Erholungsflächen tragen zu einer hohen Lebensqualität bei und sollen grundsätzlich bezeichnet und ausgeschieden werden. Die RES beantwortet dabei jeweils nur die Frage, ob ein Gebiet überbaut werden soll oder nicht. Die weiteren Schritte bilden Gegenstand der nachfolgenden Planungsschritte.

Strategieplan  
RES - Grün- und  
Freiräume / Weg-  
verbindungen  
(vgl. Kap. 3.6.1)



## Qualitätsvolle Grünflächen im Siedlungsraum

Gebiet	Begründung
Gebiet nördlich des Dreispitzes	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Siedlungen enthalten grosszügige Grün- und Erholungsflächen, welche den Siedlungsraum strukturieren und den Einwohnern als Begegnungs- und Spielflächen dienen. „Grünflächen erhalten“ und „in die Höhe verdichten“ schliessen sich dabei nicht aus.</li> <li>Im Hinblick auf die Ausbildung eines Zentrums im Bahnhofsgebiet und der damit einhergehenden dichten Überbauung sind die südlich an das bezeichnete Zentrumsgebiet angrenzenden qualitätsvollen Grünflächen im Gebiet „Im Feld“ als Ausgleich zu erhalten.</li> </ul>
Dorfkern	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aufgrund der kleinräumigen Struktur ist die Bezeichnung von Grünflächen im Rahmen der RES nicht angebracht. Vielmehr ist der Gartencharakter der einzelnen Grundstücke im Sinne einer Strukturerhaltung zu schützen.</li> </ul>



Dorfkern (1.1)



Gebiet nördlich des Dreispitzes (3.2)

## Erholung und Freizeit

Gebiet	Begründung
Diverse Gebiete / Standorte	<p>Folgende der Erholung und Freizeit dienenden Objekte sollen gepflegt und erhalten bleiben:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Wildbach</li> <li>Beide Familiengärten</li> <li>Erholungsgebiet Haumüli (Grillplatz)</li> <li>Fussballanlage Bilg</li> <li>Schwimmbad Talegg</li> <li>Vita Parcours und Baseballfeld Hard</li> <li>Parkanlage Dreispitz</li> <li>Parkanlage Winklerstrasse (Grillplatz)</li> <li>Spielplätze (Schulen Hungerbühl, Dorf, Ebnet; Robinson (Kindergarten Dreispitz); Im Chängel; Rosenweg)</li> </ul>



*Erholungsgebiet Haumüli*



*Parkanlage Dreispitz*

### Freihalten von Flächen am Siedlungsrand

	Gebiet	Begründung
14	Chüng	Diese Freiflächen grenzen den Siedlungsraum ab und sorgen für einen qualitätsvollen Siedlungsrand. Die Gebiete Studerwis und Ebnet weisen besondere landschaftliche Qualitäten auf und sind in der bestehenden Form zu erhalten (s. RES Wohnen, Kap. 3.2.3).
15	Vorder Bächli	
16	Ebnet	
17	Studerwis	



*17 Studerwis*



*15 Vorder Bächli  
(Quelle: Google Maps 2013)*

Diverse andere kleinere Grünflächen tragen ebenfalls zur Qualität des Siedlungsraumes bei, sind für die RES aber nicht vorrangig. Viel eher werden diese als Strukturelemente von Arealüberbauungen und Gestaltungsplänen ohnehin eingesetzt. Betreffend der Naturschutzgebiete besteht kein Spielraum für die RES. Deshalb werden diese nicht aufgeführt.

### Wegverbindungen

Die Verkehrssicherheit für den Langsamverkehr (LV) ist an der Dorfstrasse nicht gegeben. Die Parallelachsen Wildbachweg und Schul-Weg (Schnäggewegli) stellen für den LV wichtige Alternativen zur Dorfstrasse dar und sollen deshalb über Querverbindungen in regelmässigen Abständen mit der Dorfstrasse verbunden sein. Im Hinblick auf verbesserte Querbeziehungen zwischen den Ortsteilen Ost und West ist die Anzahl Übergänge über die Dorfstrasse zu er-

höhen. Desgleichen gilt es diese Querungen benutzerfreundlich auszugestalten um damit die Verkehrssicherheit zu erhöhen. Die RES verlangt eine Aufwertung / Veränderung des Strassenraums und eine Erhöhung der Sicherheit entlang der Dorfstrasse. Sie macht daher Aussagen über Problempunkte und weist auf Stellen hin, wo offensichtlicher Handlungsbedarf besteht. Die technische Problemlösung bildet jedoch nicht Inhalt der RES.

Gebiet	Begründung
Wildbachweg	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Übergänge sind Teil der Lebensqualität in der Gemeinde und sollen deshalb erhalten resp. verbessert werden</li> <li>Die Übergänge sollen in gleichmässigen Abständen verteilt sein, sofern dies die Nachfrage verlangt. Aufgrund der heutigen Besitz- und Verkehrsverhältnisse wäre dies schwierig zu realisieren. Da die RES jedoch einen grossen Zeithorizont hat, ist diese Strategie weiterzuverfolgen. Die Eigentümer-Interessen sind auf jeden Fall zu wahren.</li> </ul>
Schul-Weg (Schnäggewegli)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Das gut frequentierte Schnäggewegli parallel zur Dorf- und Schützenhausstrasse stellt eine wichtige Längsachse für den LV dar und soll erhalten bleiben. Da bei den Querverbindungen zur Dorfstrasse und zur Schützenhausstrasse unterschiedliche Eigentumsverhältnisse bestehen (öffentlich, privat), sollen in der RES keine konkreten Örtlichkeiten für Massnahmen bezeichnet werden. Mit einer generellen Bezeichnung der Strategie kann im Rahmen von Baurechtsentscheiden flexibel reagiert werden. Generell sollen vom alten Feuerwehrgebäude her südwärts genügend Verbindungen gesichert sein.</li> </ul>
Zugang Grillplatz Winklerstrasse	<ul style="list-style-type: none"> <li>Der beliebte Grillplatz ist für den LV schlecht erschlossen (kein separater Weg, kein Trottoir). Ebenfalls ist der Zugang vom Grillplatz auf das weitere Wegnetz im Wald nur via Winklerstrasse möglich und gefährlich. Der Grillplatz soll besser an den Siedlungsraum und das Wegnetz angebunden werden.</li> </ul>
Zugang Chlostergumpen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Das Erholungsgebiet ist nur via die stark befahrene Zürcherstrasse erreichbar. Die Verkehrssicherheit am vom LV viel genutzten Übergang zum Chlostergumpenweg ist zu erhöhen.</li> </ul>



Wildbachweg



Dreispietz-Kreisel

### 3.5.4 Folgewirkungen und Handlungsbedarf

Das Ausweisen und Sichern von Grün-, Frei- und Erholungsflächen muss als Bedingung für sämtliche Vorhaben bei der Siedlungsentwicklung gelten. Da der Druck auf diese wertvollen Gebiete zunehmen wird, sind planerische Vorgaben für deren Erhalt unerlässlich. Dies betrifft einerseits die Abgrenzung des Siedlungsraums und andererseits die Frage nach der zukünftigen Nutzung einer bestimmten Fläche im Perimeter des Siedlungsraums. Das Umstrukturieren oder Verdichten von Quartieren schliesst das Schaffen von Grünflächen nicht aus. Viel eher bilden diese Flächen einen wichtigen Teil von qualitätsvollen Überbauungen.

- Im Dorfkern muss das Thema Grünflächen aufgrund des Ortsbildschutzes und der kleinräumigen Strukturen differenzierter als in anderen Ortsteilen angegangen werden. Eine angemessene Bebauung wahrt die Identität des Ortes. Anstelle einer Strategie „Grünflächen im Ortskern“ soll das Bauen von qualitätsvollen und zeitgemässen Baukörpern im Kontext mit den historisch bedeutsamen Objekten ermöglicht und somit eine zeitgemässe Weiterentwicklung des Dorfkerns erreicht werden.
- Im nördlichen Teil der Gemeinde fehlen öffentliche Spielplätze weitgehend. Im Zuge einer angestrebten Umstrukturierung soll auch diesbezüglich ein Mehrwert für die Bevölkerung und eine Belebung der Quartiere generiert werden.
- Im Hinblick auf eine zukünftige Mischnutzung „Wohnen / Arbeiten“ im Gebiet Tannenstrasse ist der Abstand zwischen den beiden nächstgelegenen Wildbach-Übergängen zur Dorfstrasse zu gross. Eine Bezeichnung dieses Problempunktes ist angezeigt. Bei einer allfälligen Umsetzung sind jedoch die Interessen der Grundeigentümer und jene des Gewässerschutzes zu beachten.
- Die Wegverbindungen für den Langsamverkehr sind zwar Teil der RES, müssen aber im Zusammenhang mit der Verkehrsplanung betrachtet werden. Der Anspruch der RES besteht nur darin, die Bedürfnisse des LVs aufzuzeigen und örtlich zu präzisieren. Der verkehrssichere Zugang zu Begegnungs-, Spiel-, Erholungsplätzen und dergleichen ist auch für Kinder, Behinderte und ältere Menschen sicherzustellen.

Für die Funktion Grün- und Freiräume und die Wegverbindungen ergeben sich aus der RES folgende Wirkungen:

	<i>Funktion</i>	<i>Fläche</i>	<i>Verbindungen</i>
Erhalten der Struktur	Grünflächen, Erholungsflächen	➔	Sicherstellen und Optimieren
Umstrukturieren / Erneuern	Grünflächen, Erholungsflächen	↗	Neu
Freihalten	Abgrenzen von Freiflächen, Naherholung	↗	Zugänge sicherstellen

↗ Zunahme, ↘ Abnahme, ➔ keine Veränderung

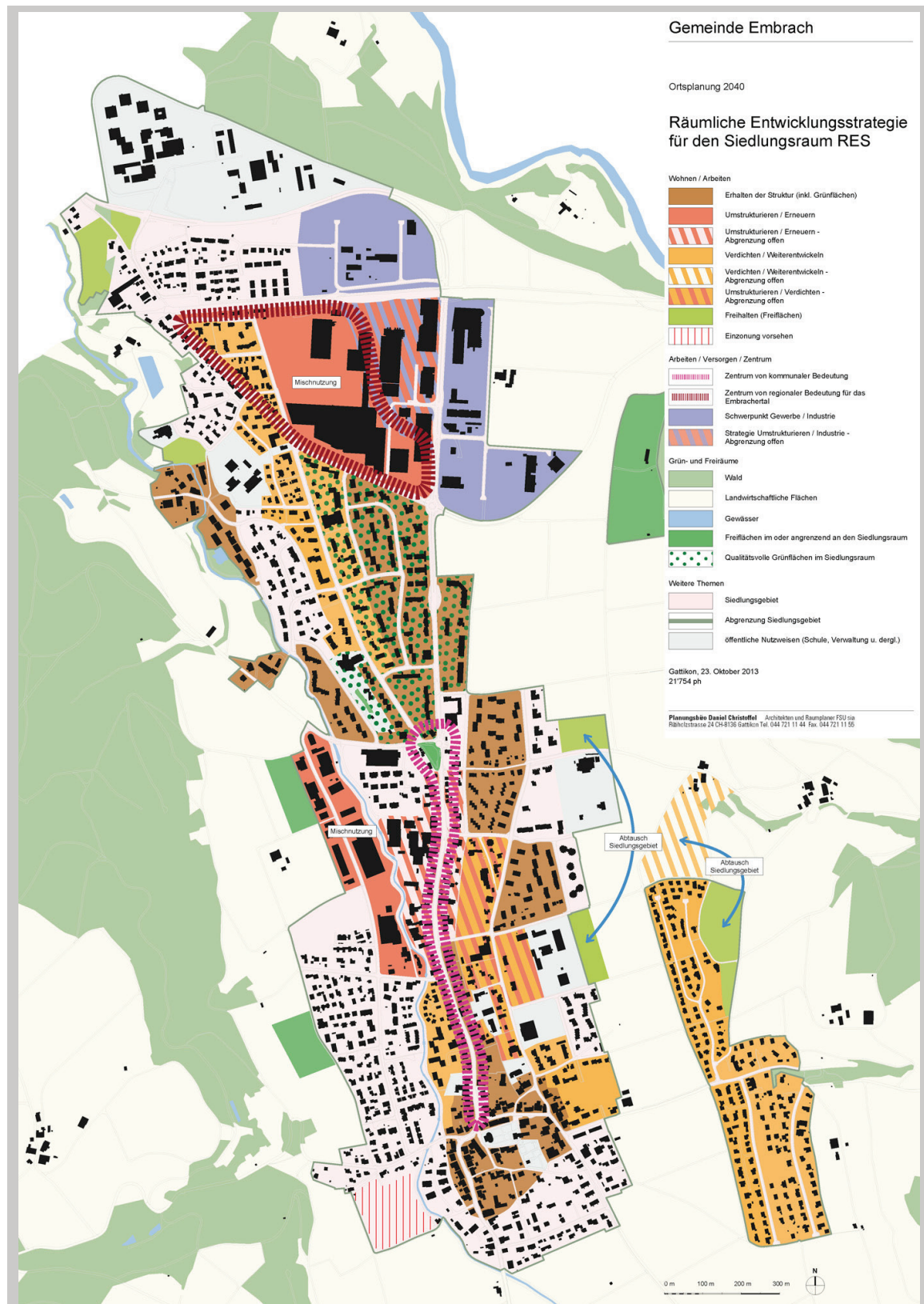
### 3.6 Gesamtkonzept RES

Die RES ist als wegleitendes Instrument sowohl für den Gemeinderat als auch für alle mit Planungsfragen konfrontierten kommunalen Gremien zu verstehen. Das bedeutet, dass sowohl die räumlichen Abgrenzungen als auch die ergänzenden Ausführungen äusserst generell gefasst sind.

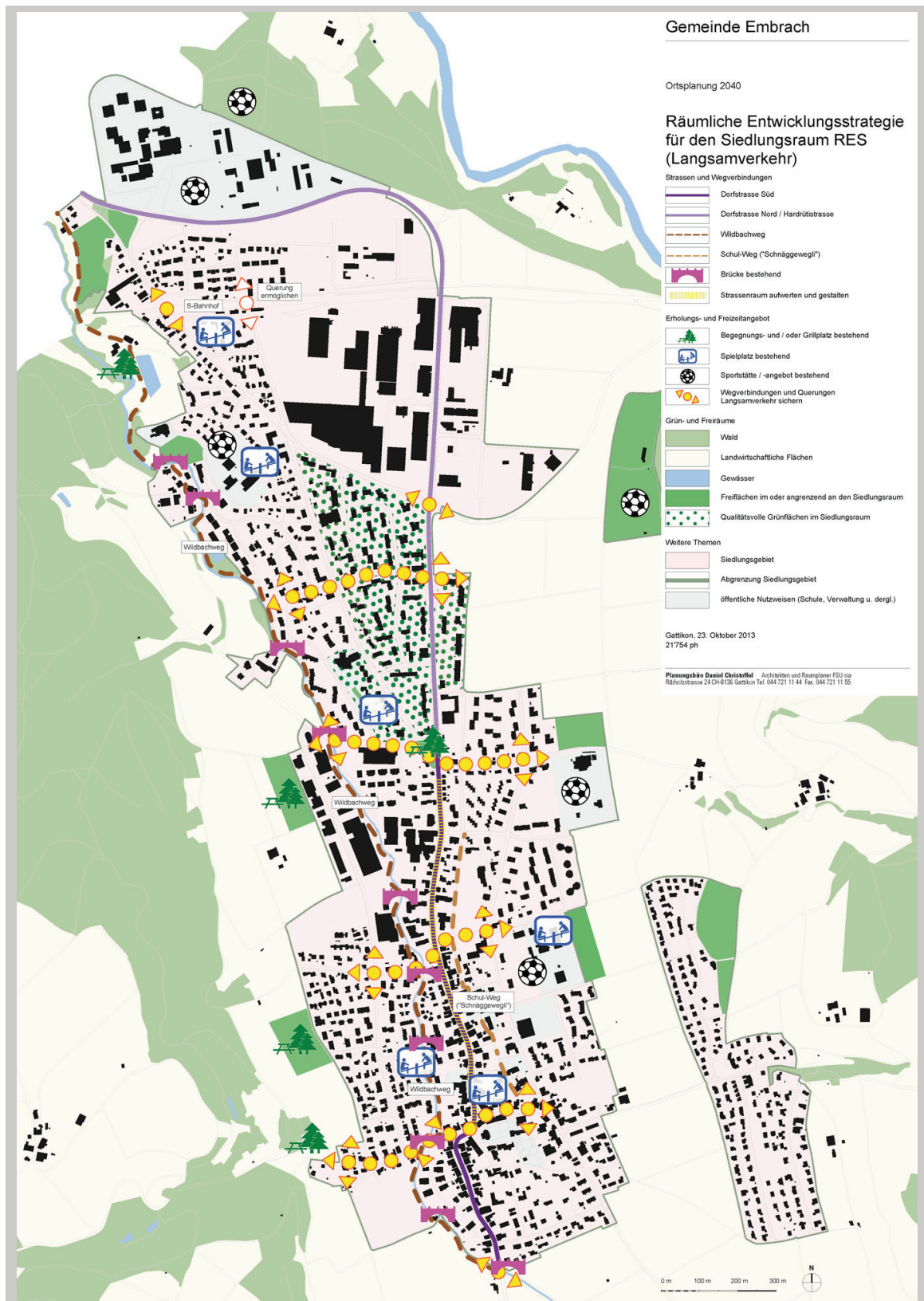
#### 3.6.1 Pläne

Die einzelnen Themen der RES ergeben zusammengekommen eine flächendeckende Betrachtung der von der Gemeinde beabsichtigten Siedlungsentwicklung. Das Gesamtkonzept in Form von Plänen illustriert die räumlichen Bezüge der Strategien und zeichnet ein Bild von den in diesem Bericht enthaltenen Ausführungen und Festlegungen.

Die Pläne auf den nächsten beiden Seiten sind der Übersichtlichkeit halber unterteilt in die Themen Wohnen, Arbeiten, Versorgen / Zentrum (S. 52) und Langsamverkehr (Grün- und Freiräume, Wegverbindungen, S. 53).



Gesamtkonzept RES – Themen Wohnen, Arbeiten, Versorgen / Zentrum



Gesamtkonzept RES – Thema Langsamverkehr (Grün- und Freiräume, Wegverbindungen)

### 3.6.2 Zusammenfassende Ausführungen

Die folgende Zusammenstellung beinhaltet als Ergänzung zu den Plänen die wichtigsten Absichten und Festlegungen der RES nach Themen unterteilt. Die Ergebnisse des RES sollen für alle weiteren kommunalen Planungsschritte begleitend sein. Ausserdem dient die RES als Grundlage für die Beurteilung von Planungsvorlagen der übergeordneten Planungsträger.

#### Grundsätzliche Entwicklungsziele

- Die Gemeinde Embrach soll auch in Zukunft einen qualitativ hochwertigen Wohn- und Arbeitsplatzstandort darstellen. Die Nähe zum Flughafen und die ländliche Umgebung sollen hierfür als wesentliche Standortfaktoren gepflegt werden.
- Die Funktion als Arbeitsplatz-, Dienstleistungs- und Versorgungszentrum soll sowohl auf örtlicher als auch auf regionaler Ebene optimiert werden. Die Bedürfnisse der lokalen Bevölkerung und Gewerbetreibenden stehen dabei im Vordergrund.

#### Wohnen

- Die Wohnfunktion soll ergänzend zum vorhandenen Angebot durch eine qualitätsvolle Innenentwicklung gestärkt werden.
- Mit der räumlichen Zuteilung der Strategien sollen vorhandene Potenziale besser genutzt und neue geschaffen werden. Über die Umsetzung der Strategien Erhalt, Umstrukturieren und Verdichten kann die Attraktivität des Siedlungsraumes trotz Bevölkerungswachstum gewahrt werden.
- Die Grün- und Freiraumgestaltung sowie die Verbindung der Siedlungsräume untereinander und mit den Freizeit- und Erholungsangeboten haben als integrale Bestandteile der Siedlungsentwicklung zu gelten. Das Angebot ist sicherzustellen und zweckmässig zu ergänzen.

#### Arbeiten

- Die Flächen für das örtliche Gewerbe sollen gesichert werden. Bei Mischnutzung muss ein Mindestanteil für die Gewerbenutzung festgelegt werden.
- An Standorten mit heute ausschliesslicher Arbeitsplatznutzung (gültiger Zonenplan Zonen G, IA, IB) ist aufgrund der vorhandenen Potenziale an Wohn- und Gewerbeflächen eine Angleichung des Verhältnisses zugunsten der Nutzungsweise Wohnen zu prüfen. Die Verlagerung betroffener Betriebe ist nur in Verbindung mit

dem Angebot von Alternativstandorten innerhalb der Gemeinde vorzusehen (evtl. Konzentration der Flächen).

- Die Akquisition von neuen Betrieben soll aktiv unterstützt werden.
- An hierfür geeigneten Lagen ist zur Attraktivierung des Siedlungsraumes eine Durchmischung der Nutzungsweisen Wohnen und Arbeiten anzustreben. Als geeignet gelten die Gebiete entlang der Dorfstrasse und im Einzugsgebiet des Bahnhofs.

#### Versorgen / Zentrumsentwicklung

- Die Funktion als Arbeitsplatz-, Dienstleistungs- und Versorgungszentrum für das Umland soll durch massstabsgerechte Angebote gestärkt werden. Die Ansiedlung von neuen Betrieben wird unterstützt.
- Die Zerteilung der Versorgungsfunktion in ein kommunales und ein regionales Zentrum sichert einerseits vorhandene Angebote und schafft andererseits die Möglichkeit zur Entwicklung eines zweiten Siedlungsschwerpunktes in der Gemeinde. Das Bahnhofsgelände eignet sich aufgrund des hohen Entwicklungspotenzials als Standort für ein Zentrum mit überkommunaler Ausstrahlung.
- Durch die räumliche Konzentration der Angebote in kommunale und überkommunale Versorgungseinrichtungen kann die jeweilige Erreichbarkeit verbessert werden.

#### Grün- und Freiräume / Wegverbindungen

- Siedlungsgebiete mit qualitätsvollen Grün- und Erholungsflächen sollen durch strukturerhaltende Massnahmen geschützt werden. Das Angebot an Begegnungs-, Spiel- und Erholungsflächen ist gleichmässig im gesamten Siedlungsraum zu gewährleisten.
- Freiflächen am Siedlungsrand sollen zur Stärkung der freiräumlichen Qualitäten erhalten und neu ausgeschieden werden. Dies betrifft vor allem Landschaftsräume mit wichtigen landschaftlichen Elementen.
- Wegverbindungen für den Langsamverkehr sind im gesamten Siedlungsgebiet sicherzustellen und gegebenenfalls zu optimieren. Dies betrifft vor allem auch Querverbindungen zum Wildbachweg und zum Schul-Weg (Schnäggewegli).
- Die Zugänge zu den Erholungsgebieten sind verkehrssicher auszugestalten.

## 4 Weiteres Vorgehen

Die räumliche Entwicklungsstrategie für den Siedlungsraum RES bildet die Grundlage für die Revision der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung. Dieser Prozess beginnt mit der Verabschiedung des RES Schlussberichts. Abgeleitet aus der RES sind die folgenden Eckwerte für diesen Prozess zu beachten:

### 4.1 Formell

Der Gemeinderat beabsichtigt, den vorliegenden Bericht über die RES sowohl der Baudirektion des Kanton Zürich (ARE) als auch der Planungsgruppe Zürcher Unterland zur Stellungnahme zu unterbreiten. Aus den Ergebnissen dieser Vernehmlassung wird hervorgehen, ob sich zusätzlich zur RES eine Neufassung der kommunalen Richtplanung aufdrängt. Andernfalls, das heisst, wenn keine Festsetzung eines kommunalen Richtplanes erforderlich erscheint, wird auf der Grundlage der RES die Revision der kommunalen Nutzungsplanung (insbesondere Bau- und Zonenordnung, Zonenplan, Ergänzungspläne usw.) ausgearbeitet.

### 4.2 Materiell

Es wird davon ausgegangen, dass direkt eine Revision der Nutzungsplanung möglich sein wird. Die Erkenntnisse aus der RES werden dazu führen, dass Themen wie:

- Verdichtungsmassnahmen mittels zusätzlicher Geschosse, Erhöhung der Nutzungsziffern, massgeschneiderte Vorgaben in Zusammenhang mit der Verpflichtung zur Ausarbeitung von Gestaltungsplänen, Anpassungen der Abstandsbestimmungen u. dergl.
- Festlegen von Grundmassen, welche einerseits die innere Verdichtung ermöglichen und andererseits zu ortsbaulich guten Lösungen beitragen
- Festlegen von geeigneten Nutzungsanteilen in den Mischzonen
- Möglichkeiten des "Weiterbauens" in altrechtlich erstellten Arealüberbauungen unter Beachtung des Erhalts der vorhandenen qualitätsvollen Freiräume
- Festlegen von zielführenden Bestimmungen, damit das zeitgemässe Bauen in bauhistorisch bedeutsamer Umgebung ermöglicht wird
- Festlegen eines geeigneten Nutzungsmixes für die Zentrumsgebiete unter Einschluss von flankierenden Bestimmungen im Hinblick auf eine hohe städtebauliche Qualität

- Im Rahmen der Nutzungsplanung ist für die Aussenwachen die Zuweisung zu einer Weilerkernzone im Einzelnen zu prüfen  
schwergewichtig zu untersuchen und bearbeiten sind.



## II      Stellungnahmen zur RES

### 1      Stellungnahmen Kanton / Region

#### 1.1    Anlass

Das Amt für Raumentwicklung des Kanton Zürich ARE (unter Beizug des Amtes für Verkehr AfV) und die Planungsgruppe Zürcher Unterland PZU haben sich im ersten Quartal 2014 zu den Inhalten der am 23. Oktober 2013 vom Gemeinderat Embrach verabschiedeten Räumlichen Entwicklungsstrategie für den Siedlungsraum RES geäußert. Diese beiden Stellungnahmen wurden von der Planungskommission zur Kenntnis genommen und im Rahmen einer Folgesitzung diskutiert.

Die RES wird von der Planungskommission als Dokument mit strategischer Langzeitwirkung für die kommunale Planung gesehen. Im Hinblick auf die bevorstehende Nutzungsplanungsrevision (und darauf folgende Planungsschritte) sollen die Beiträge von ARE und PZU deshalb in den weiteren Überlegungen auch Eingang finden. Damit die Abgrenzung zwischen den Ansichten der Gemeinde Embrach und denjenigen der übergeordneten Planungsinstanzen auch mittel- bis langfristig nachvollziehbar ist, wird diesbezüglich ein zusätzliches Kapitel an die RES angefügt. Die Inhalte der RES vom 23. Oktober 2013 werden nicht geändert.

#### 1.2    Wichtige Inhalte der Stellungnahmen

Grundsätzlich begrüßen sowohl der Kanton als auch die PZU die von der Planungskommission erarbeitete Entwicklungsstrategie RES und würdigen dabei die sorgfältige Auseinandersetzung mit wichtigen zukünftigen Fragen und Herausforderungen der kommunalen Siedlungsentwicklung. Vor allem die Absichten und Strategien zur Siedlungsentwicklung nach innen werden positiv zur Kenntnis genommen. In unterschiedlicher Hinsicht wird jedoch eine Vertiefung und / oder ein Klärungsbedarf zu gewissen Fragen gefordert.

Die inhaltlichen Vorbehalte und Kritikpunkte bringen beide Planungsinstanzen bei denselben Themen an. Einerseits betrifft dies die Zentrumsfrage im Gebiet Bahnhof / Embraport und andererseits das Verhältnis von Wohnen und Arbeiten inkl. der in diesem Zusammenhang beabsichtigten Umstrukturierungen. Andere angesprochene Punkte sind der Abtausch von Siedlungsfläche im Gebiet Chüng und die Abstimmung der Siedlungsentwicklung mit dem Verkehr. Da die Einwände der beiden Planungsinstanzen thematisch vergleichbar sind, werden diese in gegenüberstellender Form angefügt und beurteilt.

### 1.2.1 Zentrumsfrage im Gebiet Embraport / Bahnhof

Zur Strategie der Entwicklung eines Zentrumsgebietes von überkommunaler Bedeutung im Gebiet Embraport / Bahnhof machten die übergeordneten Planungsinstanzen folgende Äusserungen.



Planausschnitt  
aus der RES vom  
23. Oktober 2013  
zum Thema Zent-  
rumsentwicklung  
im Gebiet Embra-  
port / Bahnhof

	Erhalten der Struktur		Freihalten
	Umstrukturieren / Erneuern		Öffentliche Nutzweisen
	Verdichten / Weiterentwickeln		Zentrum von reg. Bedeutung
	Schwerpkt. Gewerbe / Industrie		Qualitätsvolle Grünflächen
	Umstrukt. / Industrie unklar		

#### ARE

- Perimeter zu gross
- Nutzungsmischung unklar
- Nachfragepotenzial unklar
- Gefahr der Konkurrenzierung von örtlichem Gewerbe
- Arbeitsplatzgebiet soll erhalten bleiben
- Eine teilweise Öffnung für Wohn- und Dienstleistungsnutzungen ist denkbar

Das ARE stellt die Entwicklung als regionales Zentrum in Frage und stuft die beabsichtigte Umsetzung in die Nutzungsplanung als verfrüht ein. Viel eher empfiehlt das ARE eine behördenverbindliche Festsetzung der Absichten in einem kommunalen Richtplan.

#### PZU

- Perimeter eher gross
- Nutzungsart unklar
- Nachfragepotenzial unklar
- Gefahr der Konkurrenzierung von örtlichem Gewerbe
- Eine teilweise Öffnung für Wohnnutzung ist denkbar

Die PZU unterstützt die Entwicklung als regionales Zentrum, empfiehlt jedoch ein separates Verfahren in Zusammenarbeit mit den heutigen Nutzern, Grundeigentümern und evtl. der PZU. Im Zuge dessen ist eine Anpassung des regionalen Richtplans durchaus möglich.

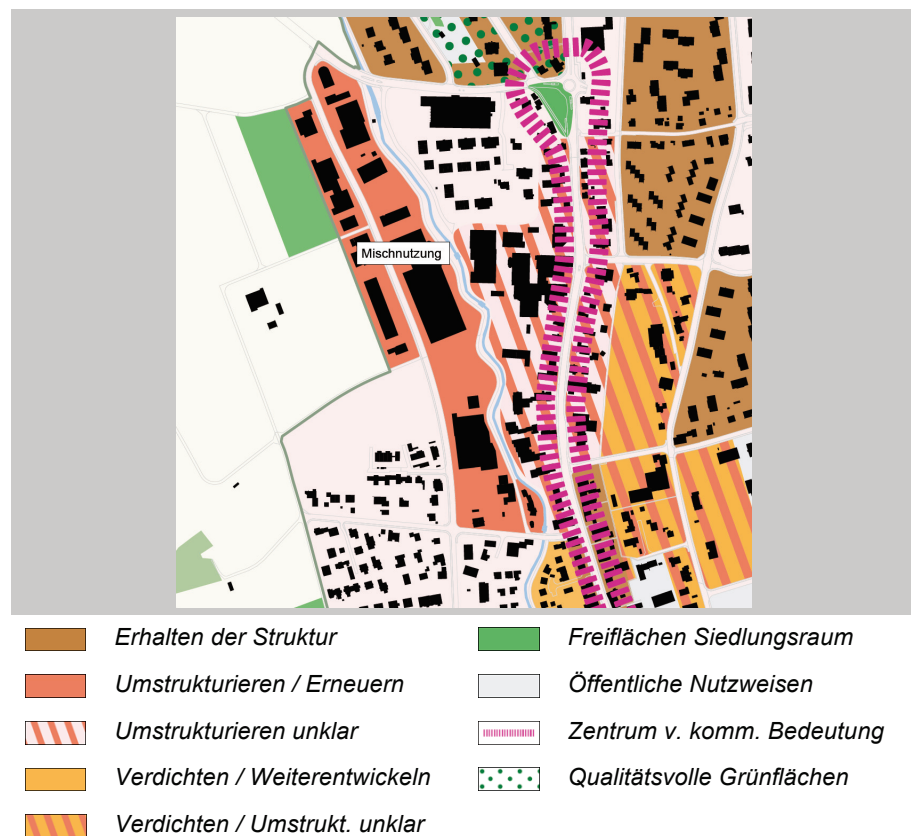
Das ARE und die PZU äussern zur Strategie in etwa dieselben Einwände. Das ARE priorisiert jedoch den Erhalt des Arbeitsplatzgebietes (v.a. Logistiknutzung). Die PZU hingegen trägt den Gedanken einer Zentrumsentwicklung hin zu einem Zentrum von überkommunaler Bedeutung mit (abgestützt auf ihre regionalen Entwicklungsabsichten gemäss regionalem Richtplan).

Aufgrund der aktuellen Situation im Gebiet Embraport (auf einigen Parzellen ist langfristiges Baurecht vergeben) ist eine etappierte Umsetzung der Strategie unumgänglich. Dieses Vorgehen, in Verbindung mit einer Präzisierung von Nutzungsabsichten und -mix in einem separaten Planungsverfahren, steht sowohl mit der Strategie in der RES als auch mit den Ansichten von ARE und PZU nicht im Konflikt. Die generelle Stossrichtung der RES betreffend Strategie und Perimeter wird mit Planungshorizont 2040 belassen.

#### 1.2.2 Mischnutzung Wohnen / Arbeiten; Umstrukturierung Tannenstrasse Nord

Die RES sieht im nördlichen Teil der Tannenstrasse eine Umstrukturierung des Gewerbegebietes zur Mischnutzung Arbeiten mit Wohnanteil vor. Die übergeordneten Planungsinstanzen äusserten sich dazu wie folgt.

Planausschnitt  
aus der RES vom  
23. Oktober 2013  
zum Thema Um-  
strukturierung  
Tannenstrasse  
Nord



---

ARE

- Gefahr der Verdrängung von weniger wertschöpfungsintensivem Gewerbe
- Der Erhalt des Gewerbe soll angestrebt werden
- Es fehlt eine überzeugende Begründung für die Strategie
- Eine Teilung des Gebietes in reine Arbeitsplatznutzung und Mischnutzung ist denkbar

Das ARE steht einer Öffnung von Arbeitsplatzgebieten für Wohnnutzung skeptisch gegenüber, da diese Konfliktpotenzial birgt und die Gefahr der Verdrängung von Gewerbe gross ist.

PZU

- keine konkreten Aussagen

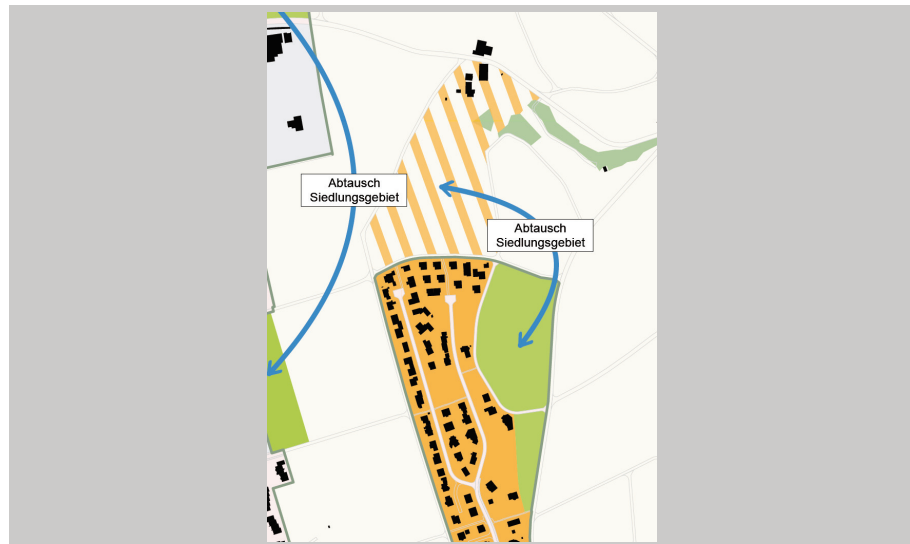
Eine Einwohner- und Arbeitsplatzzunahme im bestehenden Siedlungsgebiet wird von der PZU unterstützt.

Die Einwände und Vorbehalte des ARE decken sich sowohl siedlungs- als auch verkehrsplanerisch in etwa mit jenen, welche die Planungskommission bereits in den Beratungen geäussert hat. In der RES wurde denn auch explizit festgehalten, dass das Gewerbe bei Mischnutzung nicht verdrängt werden soll und die Wohnnutzung nur ergänzend ermöglicht werden darf (fixe Arbeitsplatzanteile definieren). Die planerische Umsetzung dieser Absichten muss in der Nutzungsplanungsrevision erarbeitet werden. Dabei ist der Spielraum für eine Etappierung (z.B. teilweise Öffnung für Wohnnutzung) durchaus vorhanden.

### 1.2.3 Siedlungsentwicklung Chüng

Im Gebiet Chüng ist gemäss RES ein Abtausch von Siedlungsgebiet zugunsten der Freihaltung der heutigen Reservezone vorgesehen. Die übergeordneten Planungsinstanzen haben zu diesem Vorhaben folgende Anmerkungen.

Planausschnitt  
aus der RES vom  
23. Oktober 2013  
zum Thema Sied-  
lungsabtausch  
Chüng



	Verdichten / Weiterentwickeln		Freihalten
	Verdichten unklar		Öffentliche Nutzweisen

#### ARE

- Die periphere Lage und eine mangelnde Erschliessung sprechen gegen eine Siedlungsentwicklung im Gebiet Chüng
- Die Strategie steht in Konkurrenz zur Entwicklung im Kernsiedlungsgebiet
- Die Argumentation für dieses Vorhaben müsste vertieft werden

#### PZU

- Eine Siedlungsentwicklung wird an dieser peripheren Lage als wenig sinnvoll erachtet
- Die Strategie stellt eine Konkurrenz zur Entwicklung im bestehenden Siedlungsgebiet dar

Aufgrund der klaren Haltung von ARE und PZU ist von dieser Massnahme abzusehen. Der Abtausch erscheint nur schon deshalb unrealistisch, da das Siedlungsgebiet im kantonalen Richtplan vom 18. März 2014 abschliessend festgesetzt ist und das Gebiet dort nicht zum Siedlungsgebiet gehört. Obwohl die heutige Reservezone im Chüng zum Siedlungsgebiet gehört, möchte die Planungskommission in diesem Gebiet aufgrund dessen siedlungsplanerischer Bedeutung und unabhängig vom Thema „Siedlungsgebietabtausch“ an der Strategie „Freihalten“ festhalten.

#### 1.2.4 Abstimmung mit dem Verkehr

Das ARE hat das Amt für Verkehr AfV zum Mitbericht eingeladen. Dieses begrüsst das Vorgehen der Gemeinde grundsätzlich, fordert jedoch eine ganzheitliche Betrachtung der Themen Siedlung, Verkehr und Landschaft. Diese soll unter anderem die möglichen Auswirkungen der RES auf die Verkehrsentwicklung beleuchten und habe zwingend vor der Nutzungsplanungsrevision zu erfolgen. Des Weiteren sind die geänderten Rahmenbedingungen (z.B. Umfahrung) sowie die Wechselwirkungen zwischen Siedlungs- und Verkehrsentwicklung zu berücksichtigen. Das AfV erachtet die vorliegende Fassung der RES deshalb als unvollständig.

Die Planungskommission hat die Verkehrsfrage bewusst nicht oder nur beiläufig (Langsamverkehr) in die Beratung der RES einbezogen, da vorab die gewünschte Siedlungsentwicklung festgelegt werden sollte. Im Hinblick auf die Revision des kommunalen Verkehrsplanes wird nun jedoch ein Gesamtverkehrskonzept (GVK) erarbeitet, welches auf die RES abgestimmt sein soll. Dieses füllt somit die vom Kanton bemängelte Lücke in der Entwicklungsstrategie und klärt offene Fragen betreffend die gewünschte verkehrliche Entwicklung in der Gemeinde Embrach. Die Einwände des AfV werden bei der Erarbeitung des GVK sowie später des Verkehrsplans berücksichtigt.

#### 1.3 Hinweise zum kommunalen Richtplan

Das ARE hält eine direkte Umsetzung der RES in die Nutzungsplanung aufgrund der genannten Einwände für verfrüht und schlägt als nächsten Planungsschritt die Festlegung eines kommunalen Richtplanes vor. Dieser Schritt soll die Ortsplanungsrevision von umstrittenen Grundsatzfragen entlasten.

Aufgrund der bereits hohen Bearbeitungstiefe der RES erachtet die Planungskommission die Erarbeitung des kommunalen Richtplanes als nicht zielführend. Wegen fehlender Wirkung auf die Umsetzung in der Nutzungsplanung und zugleich hoher zeitlicher und finanzieller Aufwände verzichtet die Gemeinde Embrach auf eine Neuauflage des kommunalen Richtplans. Demnach wird auf Basis des GVK nur der Verkehrsplan als Pflichtteil auf richtplanerischer Stufe umgesetzt. Die Wirkung des Verkehrsplans auf siedlungsplanerische Fragen soll aber auf jeden Fall in allen späteren Planungsschritten berücksichtigt werden.

## 1.4 Fazit

Die Einwände und Vorbehalte der übergeordneten Planungsinstanzen sind wichtige Denkanstösse und fliessen in die Bearbeitung im Rahmen der weiteren Planungsschritte ein. Mit diesem Vorgehen gewährleistet die Gemeinde Embrach die Nachvollziehbarkeit und die Vollständigkeit der RES als Planungsinstrument mit langfristiger Ausrichtung im Hinblick auf alle weiteren Planungsschritte.

Zusammenfassend werden in untenstehender Tabelle die wichtigsten Punkte der Stellungnahmen und deren Bedeutung für die weiteren Planungsschritte nach Ansicht der Planungskommission aufgelistet.

### Wichtige Inhalte der Stellungnahmen von ARE und PZU

1	<i>Zentrumsfrage im Gebiet Embraport / Bahnhof</i>	Im Sinne einer langfristig strategischen Betrachtung mit Zielhorizont 2040 hält die Planungskommission an der Strategie für das Gebiet fest. Die aktuellen Besitzverhältnisse lassen ohnehin keine kurzfristig angesetzten Vorhaben zu. Eine zweckmässige Lösung für die bevorstehende Nutzungsplanungsrevision (etappierte Umsetzung) scheint realistisch.
2	<i>Mischnutzung Wohnen / Arbeiten; Umstrukturierung Tannenstrasse Nord</i>	Die Planungskommission ist sich der Gefahr der Verdrängung von örtlichem Gewerbe bewusst. Die beabsichtigte Öffnung für ergänzende Wohnnutzung im Gebiet wird demnach gemässigt ausfallen. Eine entsprechende Bestimmung in der BZO wird fixe Arbeitsplatzanteile vorschreiben.
3	<i>Siedlungsentwicklung Chüng</i>	Von einem Abtausch von Siedlungsgebiet wird abgesehen. An der Strategie Freihaltung des Gebietes Chüng soll aufgrund dessen siedlungsplanerischer Bedeutung jedoch festgehalten werden.
4	<i>Abstimmung mit dem Verkehr</i>	Mit der Erarbeitung eines Gesamtverkehrskonzeptes (GVK) als Grundlage für die Revision des kommunalen Verkehrsplans dürfte die Gemeinde den Forderungen des AfV vollumfänglich nachkommen können.
5	<i>Hinweise zum kommunalen Richtplan</i>	Aufgrund der hohen Bearbeitungstiefe der RES und fehlender Wirkung eines allfälligen kommunalen Richtplanes auf die Umsetzung in der Nutzungsplanung verzichtet die Gemeinde auf dessen Ausarbeitung. Es wird einzig der Verkehrsplan (Pflichtteil) auf Basis des GVK revidiert.

Es ist als positives Signal zu werten, dass die Vorbehalte zu den Themen „Zentrumsentwicklung“ (Kap. 1.2.1) und „Umstrukturierung“ (Kap. 1.2.2) vor allem die räumliche Abgrenzung und nicht die generelle Stossrichtung betreffen. Die Kritikpunkte von ARE und PZU können zudem im Rahmen örtlich begrenzter Konzeptplanungen angemessen miteinbezogen werden, ohne dass dies Auswirkungen auf die generelle Stossrichtung der RES haben muss.



### III Zusatzkapitel zur RES von 2014

#### 1 Ver- und Entsorgung

##### 1.1 Einleitung

Die übergeordneten Festlegungen im Bereich Ver- und Entsorgung (Wasser, Entwässerung / Abwasser, Abfall, Energie, Kommunikation) zu geografischen Gebieten sowie zu bestehenden und geplanten Anlagen, die mit den übrigen Nutzungen koordiniert wurden oder noch zu koordinieren sind, erfolgen im Kantonalen sowie im Regionalen Richtplan. Gestützt darauf sind die nötigen Flächen und Korridore zu sichern. Vorhaben und Massnahmen im Bereich Ver- und Entsorgung sollen die gewünschte räumliche Entwicklung von Siedlung und Landschaft unterstützen sowie Synergien mit der Verkehrsinfrastruktur nutzen.

Im Einzelnen stehen folgende Ziele im Vordergrund:

- Wasserversorgung und Abwasserentsorgung gewährleisten
- Rohstoffe umwelt- und siedlungsverträglich nutzen
- Zuverlässige und umweltfreundliche Energieversorgung sichern
- Grundversorgung mit Kommunikationssystemen siedlungsverträglich gestalten
- Abfälle verwerten und Deponiestandorte sichern
- Belastete Standorte nutzen

Die Richtpläne legen die Sicherung von notwendigen Trassees und Flächen fest, regeln aber weder die Trägerschaft noch die Finanzierung.

##### 1.2 Kommunale Wasserversorgung

###### 1.2.1 Ziele

Die jederzeit sichere und leistungsfähige Versorgung mit einwandfreiem Trinkwasser soll auch für die kommenden Generationen gewährleistet werden. Zum dauerhaften Schutz des Trinkwassers sind Schadstoffeinträge in unter- und oberirdische Gewässer zu verhindern. Sind bei einem Gewässer die Anforderungen an die Wasserqualität nicht erfüllt, so werden die Ursachen ermittelt und geeignete Massnahmen zur Sanierung getroffen. Die Anlagen für die Gewinnung, Aufbereitung, Speicherung und Verteilung von Trink-, Brauch- und Löschwasser sind sachgerecht zu unterhalten und zeitgerecht zu erneuern. Bei Erweiterungen des Versorgungsnetzes sind die Folge-

kosten und die langfristige Finanzierbarkeit zu berücksichtigen. Mit Trinkwasser ist sparsam umzugehen.

Jede Wasserversorgung soll über mindestens zwei voneinander unabhängige Einspeisungen verfügen. Zudem können die einzelnen Trinkwasserversorgungen zur Erhöhung der Versorgungssicherheit zu regionalen Verbundnetzen und zu einem kantonalen Trinkwasserverbund zusammengeschlossen werden.

### 1.2.2 Gesetzliche Grundlagen

Die Grundlagen für die kommunale Wasserversorgung sind im Wasserwirtschaftsgesetz (WWG) vom 2. Juni 1991 festgelegt:

#### § 25 Zweck

Zweck der öffentlichen Wasserversorgung ist die Bereitstellung und Lieferung von Trinkwasser in einwandfreier Qualität, unter genügendem Druck und in ausreichender Menge zu Trink-, Brauch- und Löschzwecken.

#### § 27 Aufgaben der Gemeinden

<sup>1</sup> Die Gemeinden stellen die Wasserversorgung innerhalb ihres Gemeindegebietes sicher. Sie decken ausserordentliche Bedürfnisse, soweit dies ihnen zumutbar ist.

<sup>2</sup> Sie bauen die Wasserversorgung nach Massgabe des generellen Wasserversorgungsprojektes und der Erschliessungsplanung aus. (...)

### 1.2.3 Trägerschaft

Die kommunale Wasserversorgung erfolgt im Auftrag der Gemeinde Embrach durch die Wasserversorgungsgenossenschaft Embrach.

### 1.2.4 Generelles Wasserversorgungsprojekt (GWP)

Das Generelle Wasserversorgungsprojekt (GWP) legt die notwendigen Anlagen fest, um die Versorgung des Siedlungsgebietes mit Trink-, Brauch und Löschwasser zu gewährleisten. Das GWP (bestehend aus Übersichtsplan, hydraulischem Funktionsschema, technischem Bericht und Kostenschätzung) ist eine zukunftsorientierte Planungsgrundlage und zeigt auf, wie die Wasserversorgung der Gemeinde bis in ca. 40 Jahren aussehen soll. Um mit der Planung und Entwicklung der Gemeinde Schritt zu halten (Nutzungsplanung, Bevölkerungsentwicklung etc.), wird das GWP periodisch überarbeitet.

Das GWP der Gemeinde Embrach wurde 2013 letztmals vollständig überarbeitet und im November 2013 durch die Baudirektion genehmigt. Mit dem aktuellen GWP und den darin vorgeschlagenen Ausbaumassnahmen wird sichergestellt, dass die Gemeinde Embrach innerhalb des Planungshorizontes (bis 2050) mit qualitativ einwandfreiem Trinkwasser in ausreichender Menge und mit genügendem

Druck versorgt und der Brandschutz jederzeit gewährleistet werden kann.

Den Berechnungen im GWP legte man eine Bevölkerungszahl von 9'750 Einwohnern im Jahre 2030 und 10'800 Einwohnern im Jahre 2050 zu Grunde. Mit den vorgeschlagenen Massnahmen wird die Wasserversorgung beim errechneten Wachstum mittelfristig gesichert. Bei einer Veränderung der Dichtemasse in der Bau- und Zonenordnung, welche ein über diese Berechnungen hinausgehendes Wachstum ermöglichen würde, müssten allfällige Massnahmen im Rahmen einer GWP-Aktualisierung definiert werden.

### 1.3 Kommunale Siedlungsentwässerung und Abwasserreinigung

#### 1.3.1 Ziele

Die sachgerechte Ableitung und Behandlung von verschmutztem und nicht verschmutztem Abwasser aus Siedlungen, aus Landwirtschaftsbetrieben und von Verkehrswegen oder die Entsorgung durch Versickerung sind für den Schutz der ober- und unterirdischen Gewässer sowie des Bodens von grosser Bedeutung. Beeinträchtigungen durch den Eintrag von Schad- und Nährstoffen aus der Kanalisation, aus diffusen Quellen oder aufgrund von Betriebsstörungen und Unfällen sind zu vermeiden.

Ein besonderes Augenmerk ist auf Mensch und Umwelt gefährdende Stoffe zu richten, die nicht oder nur mit einem erheblichen technischen Aufwand beseitigt werden können. Das Einleiten derartiger Stoffe in das Abwasserreinigungssystem ist deshalb möglichst zu vermeiden. Im Weiteren ist die Konzeption der Siedlungsentwässerung kontinuierlich zu verbessern, damit unverschmutztes Abwasser lokal versickert und die Abwasserreinigungsanlagen nicht unnötig belastet werden. Wo das Versickern nicht möglich ist, soll zur Verminderung von Hochwasserspitzen das unverschmutzte Abwasser erst nach temporärer Rückhaltung (Retention) in Fliessgewässer eingeleitet werden. Das Abwasser von Verkehrswegen ist so abzuleiten, dass Gewässer und Boden nicht mit Schadstoffen belastet werden.

Die Gemeinde stellt die Abwasserentsorgung sicher und sorgt für eine zeitgerechte Erneuerung der Bauten und Anlagen für die Siedlungsentwässerung.

### 1.3.2 Gesetzliche Grundlagen

Die Grundlagen für die kommunale Abwasserentsorgung sind unter anderem im Einführungsgesetz zum Gewässerschutzgesetz (EG GSchG) vom 8. Dezember 1974 festgelegt:

#### § 14 Genereller Entwässerungsplan

<sup>1</sup> Die Gemeinden erstellen für das Gemeindegebiet einen Generellen Entwässerungsplan, welcher der Genehmigung der Direktion bedarf.

<sup>2</sup> Der Generelle Entwässerungsplan ist laufend nachzuführen.

<sup>3</sup> Öffentliche und private Abwasseranlagen sind in Übereinstimmung mit dem Generellen Entwässerungsplan zu erstellen.

### 1.3.3 Genereller Entwässerungsplan (GEP)

Der Generelle Entwässerungsplan (GEP) bildet als Nachfolgewerk des früheren Generellen Kanalisationsprojektes (GKP) ein Planungs- und Arbeitsinstrument mit Entscheidungsgrundlagen für die Verantwortlichen auf kommunaler, regionaler und kantonaler Ebene.

Der GEP dient folgenden Zwecken:

- Zeigt den baulichen und hydraulischen Zustand des Kanalnetzes (Ist-Zustand)
- Zeigt Lösungsansätze zur Anpassung des Entwässerungskonzeptes an die Grundsätze der modernen Siedlungsentwässerung unter Berücksichtigung von Versickerung und Retention von Meteorwasser.
- Bildet die Grundlage zur Unterhaltsplanung mit baulichen und betrieblichen Massnahmen.
- Zeigt den Verantwortlichen den Finanzbedarf für die künftigen Betriebs-, Erneuerungs- und Unterhaltsaufgaben (Finanzplanung, kostendeckende Abwassergebühren).

Die Baudirektion des Kantons Zürich genehmigte den GEP der Gemeinde Embrach im Jahre 2004. Die meisten im GEP geplanten Massnahmen zur Sanierung und Erweiterung des Entwässerungsnetzes wurden umgesetzt. Um das bestehende Entwässerungsnetz zu überprüfen und die Entwässerungssituation den neuen gesetzlichen Vorgaben anzupassen und damit die Siedlungsentwässerung mittelfristig sicherstellen zu können, hat der Gemeinderat 2014 die Gesamtüberarbeitung des GEP in Auftrag gegeben, welcher die Massnahmen für die nächsten zehn Jahre definieren wird.

#### 1.3.4 Abwasserreinigung

Sämtliches Schmutzwasser der Gemeinden Lufingen, Oberembrach, Embrach, Freienstein-Teufen und Rorbas wird der Abwasserreinigungsanlage ARA Rorbas (Abwasserverbund Embrachertal) zugeführt. Die ARA wird im Zweckverband betrieben und hat eine Ausbaugrösse (max. Kapazität) von 24'500 Einwohnern (heute leben ca. 17'000 Einwohner im Embrachertal). Die ARA lässt einen einwandfreien Betrieb zu und kann die Mehrbelastung durch die mittelfristig geplante Überbauung von sämtlichen Bauzonen im ganzen Embrachertal auffangen.

Zur Gewährleistung der langfristigen Funktionsfähigkeit und Zuverlässigkeit wird die Abwasserreinigungsanlage sachgerecht unterhalten, laufend erneuert und dem Stand der Technik angepasst.

#### 1.4 Abfall

##### 1.4.1 Ziele

Kanton und Gemeinden sorgen für eine Reduktion der Abfallmenge sowie für eine möglichst hohe stoffliche und energetische Verwertung der Abfälle. Nicht mehr verwertbare Rückstände sind so zu behandeln, dass sie ohne Umweltgefährdung deponiert werden können. Bei der Deponierung soll eine allfällige künftige Verwertung der Stoffe nicht ausgeschlossen werden. Die Kapazitäten und die Funktionsfähigkeit der Anlagen für das Sammeln, das Rezyklieren, die Behandlung und die Ablagerung von Abfällen sind langfristig zu sichern.

Die Gemeinde Embrach sammelt die Siedlungsabfälle (Kehricht, Sperrgut, Karton, Papier, Alteisen und Grubengut), sowie das Grüngut mit einem gemeindeeigenen Kehrichtfahrzeug (zum Teil mit externer Unterstützung) getrennt ein und führt diese den am besten geeigneten Verwertungsstellen zu.

Für Abfälle und Altstoffe, die nicht in den Kehricht gehören (Altöl, Altglas, Weissblech, Aluminium, Sonderabfälle, Alttextilien etc.) stehen der Einwohnerschaft die Abfallsammelstellen oder spezielle Sammelaktionen zur Verfügung.

## 1.5 Energie

### 1.5.1 Ziele

Im Interesse von Bevölkerung und Wirtschaft ist eine zuverlässige, umwelt- und ressourcenschonende Energieversorgung anzustreben. Für die Energieversorgung sind – unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit sowie der Versorgungs- und Betriebssicherheit – die bestehenden Energiequellen auszuschöpfen.

Für die Wärmeversorgung sind – unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit sowie der Versorgungs- und Betriebssicherheit – die bestehenden Wärmequellen auszuschöpfen sowie Wärmenetze zu verdichten. Bei Planung, Bau und Betrieb von Anlagen für die Produktion oder Übertragung von Energie sind die Bevölkerung sowie die Natur und die Landschaft soweit möglich zu schonen.

### 1.5.2 Energieversorgung

Elektrizität:

In der Vergangenheit wurde die elektrische Versorgung durch das Elektrizitätswerk der Gemeinde Embrach sichergestellt. Per 1. April 2010 hat das Elektrizitätswerk Embrach diese Aufgabe auf die Elektrizitätswerke des Kantons Zürich EKZ übertragen. Durch die Versorgung durch die EKZ kann die elektrische Versorgung auch in Zukunft mit einem verlässlichen Partner gewährleistet werden.

Wärmeversorgung:

1997 erstellte die Gemeinde Embrach die Holzschnitzelheizung in der Sporthalle Breiti. An dieser Anlage angeschlossen sind nebst der Sporthalle das Sekundarschulhaus Hungerbühl, die Primarschulanlage Dorf, die Kindergärten Dorf, der Werkhof, das alte Feuerwehrgebäude und das Gemeindehaus. Ein Anschluss von privaten Liegenschaften an die kommunale Schnitzelheizung wurde in der Vergangenheit nicht in Betracht gezogen.

Für die Zukunft soll geprüft werden, ob beim Bau neuer Wärmezeugungsanlagen ausschliesslich auf den eigenen Rohstoff Holz zurückgegriffen werden soll (Schnitzelheizungen). Auch sollen Wärmeverbundnetze geprüft werden.

## 1.6 Kommunikation

### 1.6.1 Ziele

Kommunikationssysteme umfassen Anlagen im Fernmeldebereich und andere leitungs- und nicht leitungsgebundene Daten- und Nachrichtenübermittlungssysteme (z.B. Funk, Radio, Radar). Sie sollen mit den Bedürfnissen in den einzelnen Gebieten und der gewünschten Siedlungsentwicklung abgestimmt sein, wobei grundsätzlich eine flächendeckende Grundversorgung zu gewährleisten ist.

Kommunikationsanlagen sind möglichst innerhalb der Bauzonen zu realisieren, in bestehende Bauten und Anlagen zu integrieren oder an diese anzugliedern. Schutzgebiete, schützenswerte Ortsbilder, kulturhistorische Stätten, Aussichtspunkte sowie andere bedeutsame Objekte des Natur- und Landschaftsschutzes dürfen durch Kommunikationsanlagen nicht beeinträchtigt werden.

Die Kommunikationssysteme werden in Embrach durch externe Unternehmungen (Swisscom, Cablecom, Sunrise, etc.) betrieben. Die Gemeinde unterstützt die Anbieter bei der Installation von Anlagen und der Verdichtung ihrer Angebote, ohne auf den privaten Wettbewerb Einfluss zu nehmen.



## 2 Öffentliche Bauten und Anlagen

### 2.1 Auftrag und Ziele

Um das erforderliche Gleichgewicht zwischen Bevölkerungs- und Arbeitsplatzentwicklung einerseits und Infrastrukturanlagen (auch örtlich richtig verteilt) der Öffentlichkeit andererseits beizubehalten, ist im Jahr 2014 auf einer strategischen Planungsstufe eine Übersicht und Bedarfsanalyse der gemeindeeigenen Liegenschaften und Grundstücke entwickelt worden (Entwicklungs- und Nutzungskonzept öffentliche Bauten und Anlagen). Das Thema soll auch in der Räumlichen Entwicklungsstrategie für den Siedlungsraum RES angemessen berücksichtigt werden. Im Einzelnen stehen folgende Ziele im Vordergrund:

- Sicherung der sachgerechten Nutzweise der gemeindeeigenen baulichen Anlagen (Liegenschaften) sowie der Grundstücke
- Strategische Betrachtung hinsichtlich des Umgangs mit den gemeindeeigenen Bauten, Anlagen und Grundstücken
- Sicherung des Bedarfs an Flächen für die öffentliche Nutzung
- Überwachung des technischen Zustandes der gemeindeeigenen Gebäude (Controllinginstrument)

Die Ziele und Massnahmen des Entwicklungs- und Nutzungskonzeptes basieren auf der Vision, dass die Gemeinde über attraktive und zeitgemässe Infrastrukturen verfügen soll (Leitbild der Gemeinde vom 14. April 2010).

<i>Ziel</i>	Definition der strategischen Grundlagen für öffentliche Bauten und Anlagen sowie unbebaute Grundstücke	Nachhaltige und finanzierbare Bewirtschaftung der öffentlichen Bauten und Anlagen (operativ).	Zukunftstaugliche Erneuerung der öffentlichen Bauten und Anlagen (strategisch).
<i>Massnahmen</i>	Empfehlungen bzgl. • Dringlichkeiten, Prioritäten, Fokus • Vorgehensvorschlag • Empfehlungen zur Desinvestition • Zusatzkapitel in der RES	• Bestandesaufnahme der vorhandenen Grundstücke und Bebauungen liegt vollständig vor • Gebäudediagnosen sind erstellt • Faktenblätter für gemeindeeigene Liegenschaften sind erstellt	• Mittel- und langfristiger Sanierungsbedarf ist bekannt • Sorgfältige und rechtzeitige Planung von grösseren Erneuerungsvorhaben • Grobe Investitionsplanung liegt vor (intern)

Das vorliegende Zusatzkapitel RES „Öffentliche Bauten und Anlagen“ hält die Absichten der Gemeinde bei der Nutzung ihrer eigenen Liegenschaften und Grundstücke auf der strategischen Ebene fest.

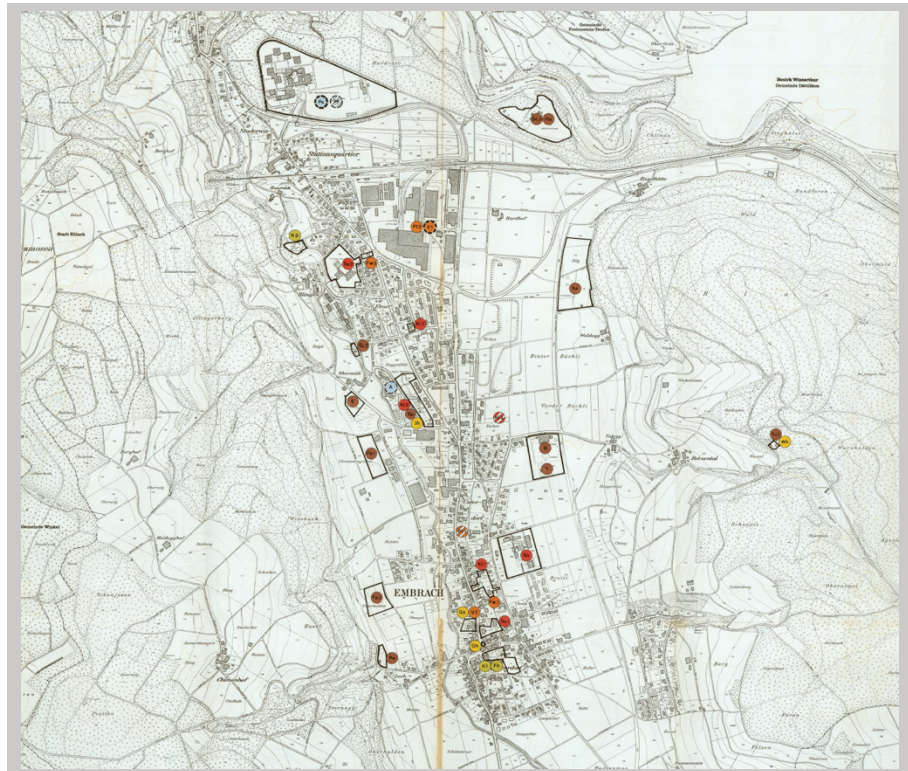
Im nach wie vor gültigen kommunalen Gesamtplan (Richtplan) „Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen“ vom 14. Januar 1983“ sind die öffentlichen Bauten und Anlagen örtlich bezeichnet (s. Kap. 2.2). Die Inhalte stimmen jedoch nicht mehr in allen Teilen mit der aktuellen Situation überein. Aus diesem Grund dient neu die oben erwähnte Übersicht und Bedarfsanalyse im Rahmen des Entwicklungs- und Nutzungskonzeptes öffentliche Bauten und Anlagen als Referenz für künftige Fragen mit Bezug auf gemeindeeigene Liegenschaften und Grundstücke (s. Kap. 2.3). Da die Zuständigkeiten innerhalb der Gemeindeverwaltung je nach Sachverhalt abteilungsübergreifend sind (Bau und Werke, Liegenschaften), werden in Kapitel 2.4 die Verantwortlichkeiten vermerkt.

## 2.2 Grundlagen

### 2.2.1 Kommunaler Gesamtplan – Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen vom 14. Januar 1983

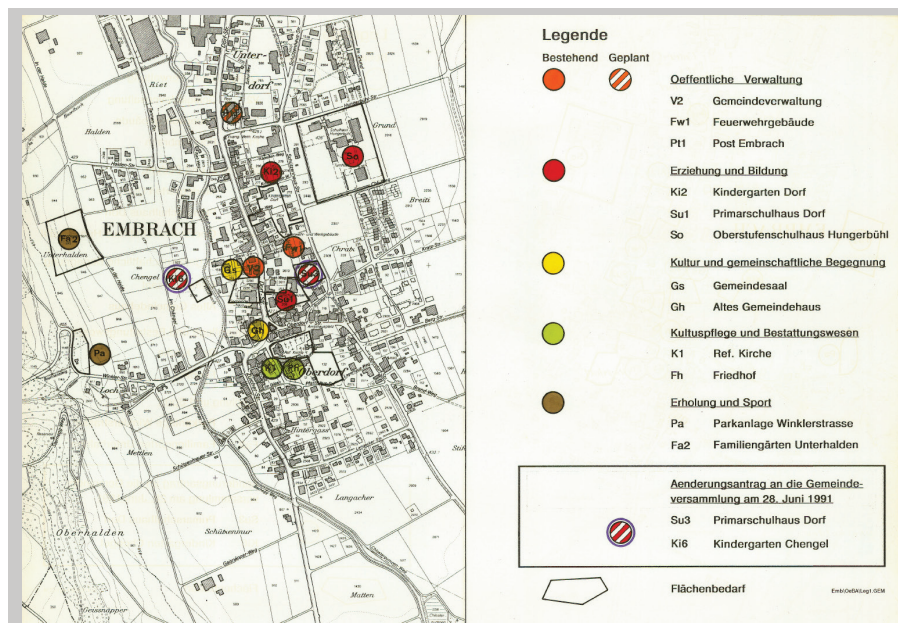
Der Plan enthält sämtliche bestehende und geplante öffentliche Bauten und Anlagen der Gemeinde Embrach.

*Kommunaler Gesamtplan vom 14. Januar 1983; Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen*



BESTEHEND	GEPLANT	
		<b>ÖFFENTLICHE VERWALTUNG</b>
V1		ZOLLFREILAGER EMBRACH
V2		GEMEINDEVERWALTUNG
Fw 1		FEUERWEHRGEBÄUDE
Fw 2		FEUERWEHRGERÄTELOKAL STATION
Pl 1		POST EMBRACH
Pl 2		POST EMBRACH - EMBRAPORT
W		WERKGEBÄUDE
		<b>ERZIEHUNG UND BILDUNG</b>
Ku 1		KINDERGARTEN DORF
Ku 2		KINDERGARTEN DREISPITZ
Ku 3		KINDERGARTEN KELLERSACKER
Ku 4		KINDERGARTEN EICHEN
Su 1		PRIMARSCHULHAUS DORF
Su 2		PRIMARSCHULHAUS EBNET
So		OBERSTUFENSCHULHAUS HUNGERBÜHL
		<b>KULTUR UND GEMEINSCHAFTLICHE BEGEGNUNG</b>
Gs		GEMEINDESAAL
Jh		JUGENDHAUS
Gh		ALTES GEMEINDEHAUS
Wh		WALDHAUS WARPEL
		<b>KULTUSPFLEGE UND BESTATTUNGSWESEN</b>
K 1		REF. KIRCHE
K 2		KATH. KIRCHENZENTRUM
Fh		FRIEDHOF
		<b>SOZIAL- UND GESUNDHEITSWESSEN</b>
Ps		PSYCHIATRISCHE KLINIK EMBRACH
A		ALTERSHEIM
Pf		KRANKENHEIM
		<b>ERHOLUNG UND SPORT</b>
Sa		SPORTANLAGE BILG
B		HALLEN- UND FREIBAD GRUND
T		TENNISANLAGE GRUND
Sc 1		SCHIESSANLAGE WARPEL
Sc 2		ARMBRUSTSCHIESSANLAGE
Sc 3		JAGDSCHIESSANLAGE AU
Hu		HUNDEDESSANLAGE AU
E		NATUREISFELD OBERMÜLI
Sp		ROBINSONSPIELPLATZ
Pa		PARKANLAGE WINKLERSTRASSE
Fa 1		FAMILIENGÄRTEN CHLUMMENDRABEN
Fa 2		FAMILIENGÄRTEN UNTERHALDEN
		IM KANTONALEN RICHTPLAN FESTGELEGT
		IM REGIONALEN RICHTPLAN FESTGELEGT
		FLÄCHENBEDARF

Die Teilrevision vom 28. Juni 1991 enthält folgende Festlegungen.



*Kommunaler Gesamtplan; Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen; Teilrevision vom 28. Juni 1991.*

Von den im kommunalen Gesamtplan / Richtplan (inkl. Teilrevision) eingetragenen Bauten und Anlagen sind folgende im kommunalen Verzeichnis enthaltenen Objekte nicht oder nicht mehr in Verwendung (Stand: 2014):

- Feuerwehrgebäude (Fw1), neues Gebäude in der Hard
- Feuerwehrgerätelokal Station (Fw2), aktuelle Nutzung: Kindergarten Station
- Kindergarten Kellersacker (Ki3), nicht mehr in Gebrauch / verkauft
- Jugendhaus (Jh), nicht mehr bestehend
- Armbrustschiessanlage (Sc2), neuer Standort in der Talegg
- Natureisfeld Obermüli (E), nicht mehr bestehend

Von den geplanten Anlagen wurden seither der Kindergarten Eichen (Ki4) sowie die Post Embrach (Pt1) und das Krankenhaus (Pf) errichtet. Nicht realisiert wurde der Kindergarten Chengel (Ki6). Der aktuelle Status sowie die Verwendung gemeindeeigener / öffentlicher Liegenschaften und Grundstücke sind fortan dem Inventar gemäss Kapitel 3 zu entnehmen.

## 2.3 Inventar und Bedarf

### 2.3.1 Inventar

Für einen umfassenden Überblick über die öffentlichen Bauten und Anlagen wurden im Rahmen der Ausarbeitung des Entwicklungs- und Nutzungskonzeptes öffentliche Bauten und Anlagen alle gebäuderelevanten Angaben über die örtliche Lage, den tatsächlichen und inskünftig vorgesehenen Verwendungszweck der Bauten oder des Grundstückes, den technischen Zustand der Anlage, den Veränderungsbedarf unter der Annahme des Beibehaltens der angestammten Nutzweise, das Veränderungspotenzial, die allfälligen Besonderheiten in der Besitzausübung (Bsp. Baurecht) und dergleichen in einem Verzeichnis erfasst.

Das Inventar enthält folgende Kategorien:

- Verwaltung / Begegnung
- Werke / Sicherheit
- Bildung
- Erholung / Sport / Freizeit

### 2.3.2 Bedarf

Zusätzlich zum Inventar wurde im Rahmen des Entwicklungs- und Nutzungskonzeptes der tatsächliche Bedarf und der Umfang der einzelnen (öffentlichen) Nutzweisen geklärt. Im Vordergrund standen dabei eine strategische Aktualisierung sowie die Bedarfsermittlung für die öffentlichen Einrichtungen (Infrastrukturanlagen) auf der Grundlage der kommunalen Entwicklungsabsichten.

Die gewonnenen Erkenntnisse wurden auf Faktenblättern für jedes Objekt separat erfasst. Diese Unterlagen können als Grundlage für sämtliche weitere strategische Absichten im Zusammenhang mit öffentlichen Bauten und Anlagen verwendet werden. Aus der Gegenüberstellung zwischen dem Bestand (Inventar) und der Bedarfsuntersuchung sollen vorhandene Nutzungsreserven oder Nutzungsengpässe erkannt werden können. Ebenso helfen derart aktualisierte Dokumente mit, sachgerechte und zielführende Entscheide über erforderliche Investitionen oder Desinvestitionen zu treffen. Für konkrete Aussagen über einzelne Objekte sei auf das Protokoll zur Sitzung des Gemeinderates (Entwicklungs- und Nutzungskonzept öffentliche Bauten und Anlagen) vom 1. Oktober 2014 verwiesen.

## 2.4 Verantwortlichkeiten

Das Entwicklungs- und Nutzungskonzept öffentliche Bauten und Anlagen stützt sich auf die Situationsanalyse von 2014. Künftige Vorhaben und Planungen im Zusammenhang mit gemeindeeigenen Liegenschaften und Grundstücken sind unter Berücksichtigung der Inhalte der Faktenblätter zu vollziehen. Die Abteilung Liegenschaften ist für die korrekte und vollständige Aktualisierung der Unterlagen (Inventory und Bedarf) verantwortlich und muss dementsprechend von der federführenden Stelle in den Arbeitsprozess einbezogen werden. Mit diesem Vorgehen stellt die Gemeindeverwaltung sicher, dass besagte öffentliche Infrastrukturen auch in Zukunft sachgerecht und effektiv genutzt werden können resp. genügend Reserven für die Erfüllung der öffentlichen Aufgaben zur Verfügung stehen.

Die Abteilungen Bau / Werke und Liegenschaften stellen gegenseitig sicher, dass die Inhalte des Zusatzkapitels RES „Öffentliche Bauten und Anlagen“ bei Vorhaben in Zusammenhang mit gemeindeeigenen Liegenschaften und Grundstücken berücksichtigt werden. Dies würde auch im Falle einer Neufassung des kommunalen Gesamtplans (Richtplan) zum Tragen kommen.

### 3 Prozess und Umsetzung

#### 3.1 Qualitätssicherung und Controlling RES

##### 3.1.1 Auftrag

Die Räumliche Entwicklungsstrategie für den Siedlungsraum RES soll der Gemeinde Embrach als strategische Grundlage für die Siedlungsentwicklung in den nächsten 20 bis 30 Jahren dienen. Aufgrund des grossen Zeithorizontes soll der Umsetzungsprozess mittels qualitätssichernder Controllinginstrumente überwacht werden.

##### 3.1.2 Ziele

- Der Umsetzungsstand und die erzielten Ergebnisse werden in regelmässigen Abständen einem Controlling unterzogen.
- Die laufenden Prozesse werden regelmässig beurteilt (Prozesscontrolling), um einen allfälligen Anpassungsbedarf zu erkennen und die Rückkoppelung von Strategie- und Projektebene sicherzustellen.

##### 3.1.3 Vorgehen und Verantwortlichkeiten

Die RES soll ihren Zweck auch unter geänderten Rahmenbedingungen und Umständen erfüllen können. Der Abgleich und die Verknüpfung der Themen von über-, neben- und nachgeordneten Planungsebenen ist dazu unerlässlich und hat in angemessenen Zeitabständen zu erfolgen (je nach Bedarf / Aktualität). Des Weiteren ist die inhaltliche Zweckmässigkeit der RES regelmässig zu beurteilen.

### 3.1.3.1 Controllinginstrumente

Das Controlling liegt primär in der Verantwortung des Gemeinderates. Bei der Beratung von Geschäften im engeren und im weiteren Zusammenhang mit planerischen Fragen sind die Inhalte der RES zu berücksichtigen. Dabei sollen folgenden Unterziele stets verfolgt werden bzw. erfüllt sein.

Unterziel	Indikatoren	Verantwortung	Messbare Unterziele
Die RES ist mit den Legislaturzielen verknüpft.	Die RES wird alle vier Jahre vor der Festlegung der Legislaturziele aktualisiert.	Gemeinderat	
Die RES wird für räumliche Vorhaben als Orientierungsrahmen angewendet.	Alle Planungsinstrumente sind mit der RES deckungsgleich.	Bauvorsteher/in Liegenschaftenvorsteher/in Werkvorsteher/in	
Die RES schafft eine gemeinsame Sicht (Grundhaltung) in der Verwaltung über die angestrebte räumliche Entwicklung	Alle Projekte sind mit der RES deckungsgleich und entsprechen den Handlungsanweisungen. Bei täglichen Entscheidungen innerhalb der Verwaltung als auch im Austausch mit externen Stellen ist eine permanente Bezugnahme und implizite Berücksichtigung der RES zu verfolgen.	Bausekretär/in Liegenschaftensekretär/in	
Die RES ist mit über-, neben- und nachgeordneten Planungsinstrumenten vereinbar	Die Aktualisierung von anderen Planungsinstrumenten muss beobachtet und im Zusammenhang mit den Inhalten der RES beurteilt werden.	Bausekretär/in	

Allfällige Entscheide, welche der Stossrichtung der RES widersprechen, sind durch den Gemeinderat zu begründen. Dabei ist darzulegen, weshalb im betroffenen Fall eine andere Strategie verfolgt wird und was die Vor- bzw. Nachteile dieses Vorgehens sind. Daraus kann je nach Zweckmässigkeit eine Aktualisierung der RES hervorgehen. Es ist jedoch sicherzustellen, dass die grundsätzliche Stossrichtung der RES nicht ausser Acht gelassen wird.

### 3.1.3.2 Verantwortlichkeiten

#### Strategische Ebene:

Der Gemeinderat steuert die Umsetzung und Aktualisierung der RES und entscheidet über grundsätzliche Fragen. Er beschliesst das Umsetzungsprogramm. Eine ressortübergreifende Steuerungsgruppe unter der Leitung der Bauvorsteherin / des Bauvorstehers begleitet diesen Prozess.

#### Operative Ebene:

Die operative Ebene initiiert, koordiniert und kontrolliert die Umsetzungsschritte und unterbreitet der strategischen Ebene Vorschläge für die Aktualisierung der RES. Die operative Ebene erarbeitet das Umsetzungsprogramm. Die eigentliche Umsetzung erfolgt durch eine Vielzahl von Akteur/innen innerhalb und ausserhalb der Verwaltung. Ein abteilungsübergreifendes Team unter der Leitung der Bausekretärin / des Bausekretärs übernimmt das Prozessmanagement und die Controllingfunktion. Die Verantwortlichen der operativen Ebene erstatten zumindest zweimal während ihrer Legislaturperiode Bericht über den Umsetzungsgrad der RES an den Gemeinderat.

## Literatur

Bathelt, H., Glückler, J. (2002): Wirtschaftsgeographie (2. Auflage); Verlag Eugen Ulmer GmbH & Co., Stuttgart.

Baudirektion des Kantons Zürich (2012): Bauzonenstatistik – Bauzonen und übrige Zonen (Stand 2011); Abteilung Raumplanung, Amt für Raumentwicklung, Zürich.

Geilinger, N., Assfalg, M., von Krogh, G. (2013): Die guten Karten ausspielen; Fokus Integriertes Standortmanagement, io management Mai / Juni 2013, Handelszeitung, Zürich.

Gemeinderat Embrach (2010): Lebenswertes Embrach – Leitbild der Gemeinde; Ernst Basler + Partner AG, Zürich.

Kanton Zürich (2013): Gemeindeporträts/-datenbank; Statistisches Amt, Direktion der Justiz und des Innern, Zürich;  
[www.statistik.zh.ch/internet/justiz\\_innere/statistik/de/daten/gemeinde/portraet.html](http://www.statistik.zh.ch/internet/justiz_innere/statistik/de/daten/gemeinde/portraet.html), Zugriff Juli 2013.

Porter, Michael E. (1993): Nationale Wettbewerbsvorteile: Erfolgreich konkurrieren auf dem Weltmarkt; Ueberreuter, Wien.

Planungsgruppe Zürcher Unterland PZU (2011): Regionales Raumordnungskonzept Zürcher Unterland; Ernst Basler + Partner AG, Zürich.

Planungsgruppe Zürcher Unterland PZU (2013): Potenziale der Innenentwicklung im Zürcher Unterland – eine regionale Analyse; Ernst Basler + Partner AG, Zürich.

Weiterführende Literatur zum Thema:

FSU (2013): COLLAGE 3/2013; Trendwende in der Siedlungsplanung; Zeitschrift für Planung, Umwelt und Städtebau, Rheinfelden.

Stadt Zürich (2012): Dichter – eine Dokumentation der baulichen Veränderung in Zürich – 30 Beispiele; Amt für Städtebau, Hochbaudepartement, Zürich.

## Anhang RES A Exkurs „Clusterbildung“

In der zweiten Sitzung der Planungskommission zum Thema Arbeiten kam die Frage auf, inwiefern eine sogenannte (gewerbliche resp. industrielle) Clusterbildung (Ballungsprozess) in der Gemeinde Embrach möglich sei. Ein solches industrielles Cluster war in Embrach einst im Segment Tonverarbeitung bzw. Keramikherstellung mit drei grossen Betrieben vorhanden.

### *Definition „Industriecluster“ gemäss Porter (1993):*

„Eine räumlich konzentrierte Ansammlung von miteinander verbundenen, sich gegenseitig ergänzenden Unternehmen einer bestimmten Branche und zugehöriger Institutionen.“ (frei aus dem englischen übersetzt)

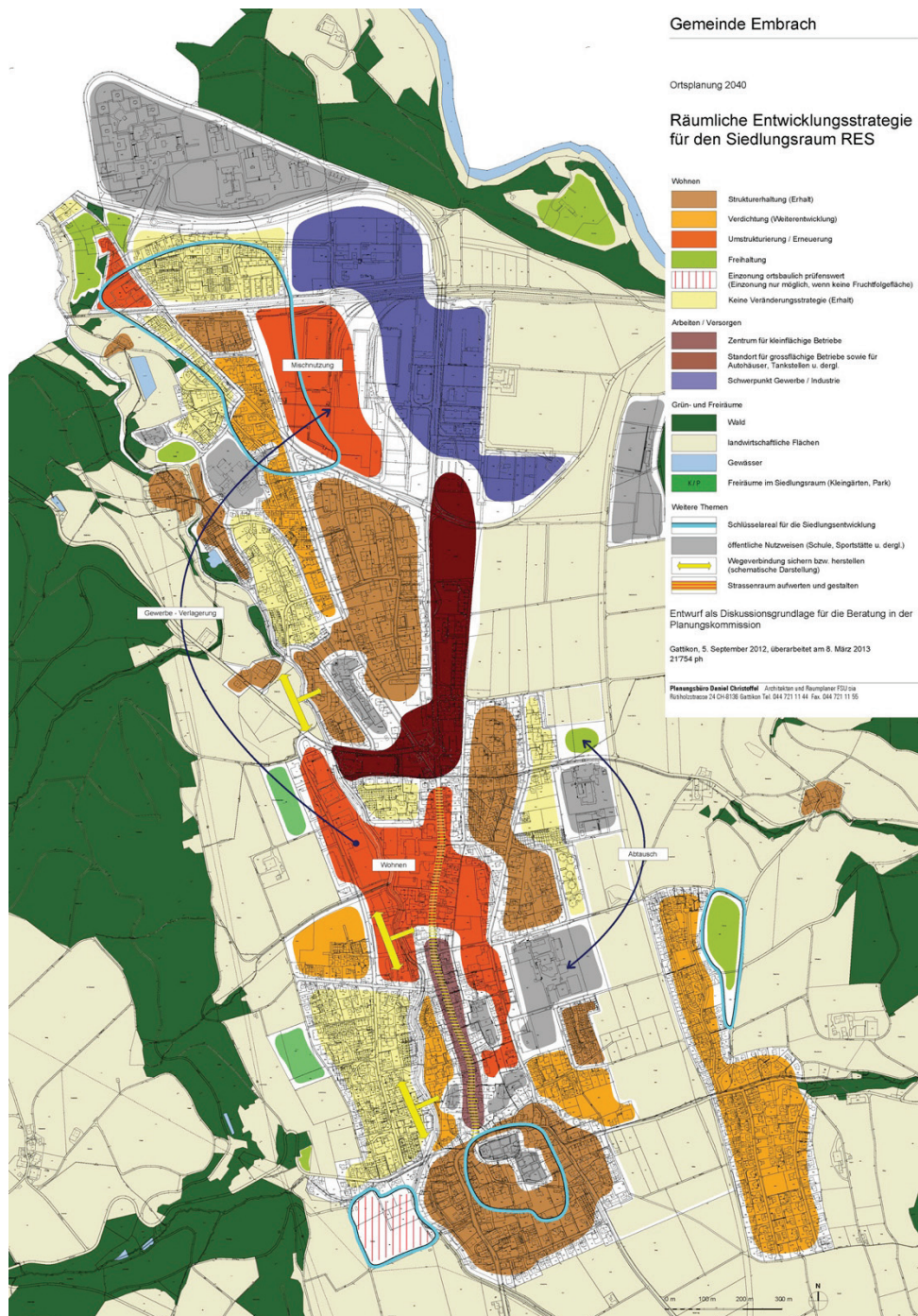
Der Raumbegriff reicht dabei von einer einzigen Stadt bis zu mehreren Ländern. Unter „ergänzend“ sind nicht nur Zuliefer- und Absatzbeziehungen zu verstehen, sondern auch Konkurrenz und Ressourcenteilung.

Die Standortfaktoren, welche zur Clusterbildung führen, sind gemäss Bathelt und Glückler (2002) äusserst komplex und bei nicht standortgebundenen Branchen nur bedingt durch Standortqualitäten beeinflussbar (vgl. Geilinger et al. 2013). Es sind demnach viel eher die Unternehmen, die ihre Standorte gestalten und prägen. Der Erfolg eines Grossunternehmens an einem bestimmten Standort schafft zumindest Anreize für weitere Unternehmensansiedlungen (innerhalb der Wertschöpfungskette, Shared-Value-Ansatz) und zum Zuzug von (spezialisierten) Arbeitskräften (vertikale Clusterdimension). Diese Qualitäten können Konkurrenz anziehen, was wiederum den Wettbewerb und somit die Innovationskraft und den Lernprozess fördert (horizontale Clusterdimension). Die Ansiedlung und Etablierung eines grossen Unternehmens an einem bestimmten Standort kann also eine Clusterbildung zur Folge haben, muss aber nicht. Bathelt und Glückler (2002) halten dazu fest, dass Regionen ohne bereits vorhandene Spezialisierung in einer bestimmten Branche geringe Chancen auf eine eigenständige Entwicklung haben, die Ballungsprozesse nach sich zieht. In diesem Fall ist gemäss Geilinger et al. (2013) eher ein vielfältiger Branchenmix zu pflegen, da damit auch wirtschaftlich schwierigere Zeiten besser ausgeglichen werden können.

Derzeit ist in der Gemeinde Embrach kein Fundament für eine Clusterbildung erkennbar. Viel eher hat sich die Gemeinde auf ihre Standortqualitäten zu fokussieren. Attraktiver Wohnraum, grosszügige Geschossflächenreserven und die Nähe zum Flughafen können durchaus neue Unternehmen anziehen. Die Pflege einer vielfältigen Branchenstruktur sichert zudem Arbeitsplätze und schafft Nachhaltigkeit.




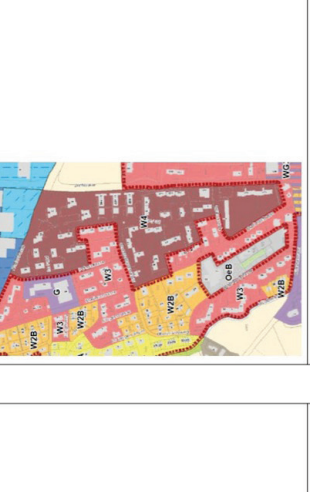


## Anhang RES B Sitzungsunterlagen


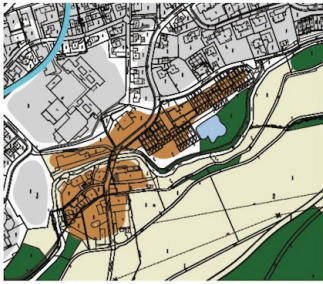
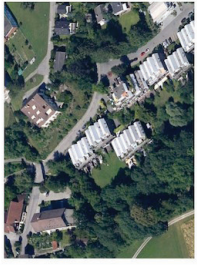

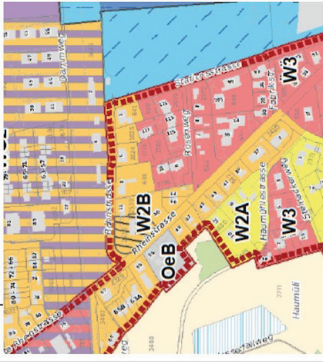

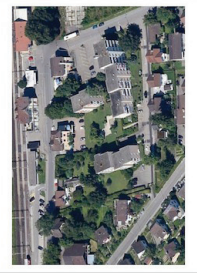
Planentwurf als Diskussionsgrundlage für die Beratung in der Planungskommission und Faktenblätter „Schwerpunktthema Wohnen“ (Stand gemäss Sitzungsdatum „1. Sitzung der Planungskommission vom 8. Mai 2013“, Luftbilder: Google Maps 2013):



Planentwurf als Diskussionsgrundlage für die Beratung in der Planungskommission




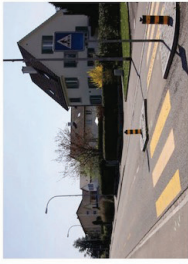







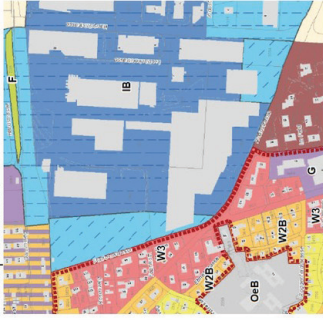
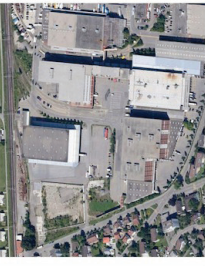


Gebietsbezeichnung: Schützenhausstrasse	Zonenplan aktuell RES		Strategie: Strukturerhaltung  Altersstruktur: v.a. 1960er bis 1980er-Jahre (Wohnüberbauungen)	Zonen: W2B, W3 Nutzweise: Wohnen Fläche unüberbaut: ca. 1'000 m <sup>2</sup> Gebaudetypen: EFH, MFH, Wohnblocks	  Ziel der Strategie: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhalt der Siedlungsstruktur und der Grünräume</li> <li>• ...</li> </ul> Qualitäten / Vor- und Nachteile: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Qualitätsvolle Wohnquartiere mit viel Grünraum</li> <li>• Gebiet mit heterogener Siedlungsstruktur</li> <li>• Kaum unüberbaute Flächen</li> <li>• Bauten sind teilweise schon älter</li> <li>• ...</li> </ul> Auswirkungen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Struktur und Nutzungsdichte werden beibehalten</li> <li>• Quartierbild wird beibehalten</li> <li>• ...</li> </ul>
Gebietsbezeichnung: Im Feld und Wildbachstrasse	Zonenplan aktuell RES		Zonen: W2B, W3, W4, G Nutzweise: Wohnen, Gewerbe Fläche unüberbaut: 0 m <sup>2</sup> Gebaudetypen: EFH, MFH, Wohnblocks, Fabrikgeb.	Strategie: Strukturerhaltung  Altersstruktur: v.a. 1970er bis 1980er-Jahre, wenige ab 2000	  Ziel der Strategie: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhalt der Siedlungsstruktur und der Grünräume</li> <li>• ...</li> </ul> Qualitäten / Vor- und Nachteile: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohnblockquartiere mit grosszügigen Freiräumen</li> <li>• Ensemble von Bauten und Grünräumen</li> <li>• Kaum Verkehr trotz zentraler Lage (geringe Immissionen)</li> <li>• ...</li> </ul> Auswirkungen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Struktur und Nutzungsdichte werden beibehalten</li> <li>• Quartierbild wird beibehalten</li> <li>• ...</li> </ul>

Gebietsbezeichnung: Illingerstrasse und In Langwise	RES	5
		5
<p>Zonen: W2A, W2B, WG3 Nutzweise: Wohnen, Gewerbe Fläche unüberbaut: ca. 4'500 m<sup>2</sup> Gebäudetypen: EFH, MFH, hist. / landw. Bauten</p>	<p>Strategie: Strukturerehaltung Altersstruktur: wenige um 1900, 1970er bis 1990-Jahre, 1974 (Wohnüberbauung)</p>	5
		5
<p>Qualitäten / Vor- und Nachteile:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohnüberbauung als Zeitzeuge</li> <li>• Dörflich geprägte Mischzone am Siedlungsrand</li> <li>• Naturnahe Umgebung</li> <li>• Nicht sehr zentral</li> <li>• ...</li> </ul>	<p>Ziel der Strategie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhalt des Erscheinungsbildes</li> <li>• Evtl. Schutz der Bauten</li> <li>• ...</li> </ul>	5
<p>Auswirkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Schutzbestimmungen erfassen</li> <li>• ...</li> </ul>		5
Gebietsbezeichnung: Bahnhof Embrach-Rorbas	RES	6
		6
<p>Zonen: W2B, W3 Nutzweise: Wohnen, Gewerbe Fläche unüberbaut: 0 m<sup>2</sup> Gebäudetypen: EFH, MFH, Wohnblocks, hist. Baut.</p>	<p>Strategie: Strukturerehaltung, Schlüsselareal Altersstruktur: Ende 19. Jh. bis anfangs 20. Jh.</p>	6
		6
<p>Qualitäten / Vor- und Nachteile:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Heterogenes Quartier direkt beim Bahnhof</li> <li>• Vielfältige Nutzung</li> <li>• Potenzial für zukünftige Nutzung</li> <li>• Grosszügige Freiräume</li> <li>• ...</li> </ul>	<p>Ziel der Strategie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhalt des Quartierbildes v. a. im Hinblick auf Aufwertung des Bahnhofgebietes (Zentrumsfrage)</li> <li>• Oder komplette Umstrukturierung im Hinblick auf eine Zentrumsentwicklung</li> <li>• ...</li> </ul>	6
<p>Auswirkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Abhängig von zukünftiger Nutzung (Schlüsselareal)</li> <li>• ...</li> </ul>		6


Gebietsbezeichnung: Chüng und Gstein-Sonnenberg	Gebietsbezeichnung: Kratzstrasse und Breitestrasse
Zonenplan aktuell	Zonenplan aktuell
	
<p>Zonen: W1A, W1B, K2</p> <p>Nutzweise: Wohnen, Gewerbe</p> <p>Fläche unüberbaut: ca. 17'000 m<sup>2</sup></p> <p>Gebäudetypen: v.a. EFH</p>	<p>Zonen: W2B, K2</p> <p>Nutzweise: Wohnen, Gewerbe</p> <p>Fläche unüberbaut: ca. 9'500 m<sup>2</sup></p> <p>Gebäudetypen: EFH, MFH</p>
	
<p>Strategie: Verdichtung, Weiterentwicklung</p> <p>Altersstruktur: Sonnenberg / Im Haller ab 1960 (sehr heterogen), Chüng v.a. ab 2000</p>	<p>Strategie: Verdichtung, Weiterentwicklung</p> <p>Altersstruktur: um Mitte 20. Jh., ab 2000</p>
<p>Ziel der Strategie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhöhen des Dichtemasses nur in Zusammenhang mit zusätzlichen Wohneinheiten</li> <li>• ...</li> </ul>	<p>Ziel der Strategie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhöhen der Dichtemasse</li> <li>• Nutzen der Baulandreserven mit einem von vornherein erhöhten Dichtemass und unter Einschluss von qualitäts-sichernden Bestimmungen</li> <li>• ...</li> </ul>
<p>Qualitäten / Vor- und Nachteile:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohnen an bester Lage</li> <li>• Einzelne noch nicht überbaute Grundstücke</li> <li>• V.a. am Gstein-Sonnenberg besteht Verdichtungspotenzial</li> <li>• Erschliessung mit öV ungenügend</li> <li>• Vom eigentlichen Siedlungsraum der Gemeinde abgetrenntes Quartier</li> <li>• ...</li> </ul>	<p>Qualitäten / Vor- und Nachteile:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nahe an der Kernzone</li> <li>• Grössere unüberbaute Flächen</li> <li>• Relativ geringe bauliche Dichte</li> <li>• Altersstruktur der Bebauung divergierend</li> <li>• ...</li> </ul>
<p>Auswirkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Änderung des Quartierbildes absehbar</li> <li>• ...</li> </ul>	<p>Auswirkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Führt zu einem grundlegend veränderten Quartierbild</li> <li>• ...</li> </ul>
	
<p>RES: Verdichten zu W2A?</p>	<p>RES: Verdichten analog K2?</p>



Gebietsbezeichnung: Stationsstrasse		5
Zonenplan aktuell	RES	
		
<p>Zonen: W2A, W2B, W3</p> <p>Nutzweise: Wohnen, Gewerbe</p> <p>Fläche unüberbaut: ca. 2'500 m<sup>2</sup></p> <p>Gebäudetypen: EFH, MFH, Wohnblocks</p>	<p>Strategie: Verdichtung, Weiterentwicklung, Schlüsselareal</p> <p>Altersstruktur: wenige um 1900, v. a. Zweite Hälfte 20. Jh. (sehr heterogen)</p>	
		
<p>Qualitäten / Vor- und Nachteile:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Heterogenes Gebiet</li> <li>• Potenzial zur Verdichtung (einige EFH im Gebiet)</li> <li>• Eher unattraktive Umgebung</li> <li>• Bahnhof in Fussdistanz</li> <li>• Kaum Durchgangsverkehr</li> <li>• Mangel an grösseren Freiräumen</li> <li>• ...</li> </ul>	<p>Ziel der Strategie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhöhen der Dichtemasse unter Einschluss von qualitäts-sichernden Bestimmungen</li> <li>• Verbesserung der Zugänge zu Grünräumen resp. Schaffung von Freiräumen</li> <li>• ...</li> </ul>	<p>Auswirkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Führt zu einem grundlegend veränderten Quartierbild</li> <li>• ...</li> </ul>

Gebietsbezeichnung: Tannen-, Dorf- und Schützenhausstrasse		1
Zonenplan aktuell	RES	
<p>Zonen: W2B, W3, WG2, WG3, K2, G Nutzweise: Wohnen, Gewerbe Fläche unüberbaut: ca. 17'500 m<sup>2</sup> Gebäudetypen: EFH, MFH, Wohnblocks, Fabrikgeb.</p>		<p>Strategie: Umstrukturierung, Erneuerung Altersstruktur: Gewerbe Tannenstrasse um 1980, andere Gebiete ganzes 20. Jh. (sehr heterogen)</p>
		<p>Qualitäten / Vor- und Nachteile:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Arbeitsplatzgebiet an zentraler Lage</li> <li>Aufgrund der Lage auch für Wohnnutzung geeignet</li> <li>Potenziale für Entwicklung nach innen</li> <li>Grosse unüberbaute Flächen schlecht ausgenutzt (Lücke im Siedlungsraum)</li> <li>...</li> </ul>
		<p>Ziel der Strategie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Strukturelle Verbesserungen und Erneuerung mit Schwerpunkt Mischnutzung</li> <li>Verlagerung von flächenintensiven Gewerbebetrieben zugunsten Wohnen an zentraler Lage</li> <li>...</li> </ul>
		<p>Auswirkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Siedlungsentwicklung nach innen mit erheblichem Einwohnerpotenzial</li> <li>...</li> </ul> <p>RES: Verlagerung Gewerbe?</p>
Gebietsbezeichnung: Embraport		2
Zonenplan aktuell	RES	
<p>Zonen: WG2, IA, IB Nutzweise: Gewerbe, Industrie Fläche unüberbaut: 0 m<sup>2</sup> Gebäudetypen: Fabrikgebäude, Lagerhallen</p>		<p>Strategie: Umstrukturierung, Erneuerung, Schlüsselareal Altersstruktur: nicht relevant (Umnutzung)</p>
		<p>Qualitäten / Vor- und Nachteile:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Grosses Areal mit erheblichem Ortsentwicklungspotenzial</li> <li>Nähe zum Bahnhof</li> <li>...</li> </ul>
		<p>Ziel der Strategie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Mischnutzung Wohnen / Arbeiten</li> <li>Schaffen von Voraussetzungen (Transformation) für einen neuen, zukunftstauglichen Ortsteil</li> <li>...</li> </ul>
		<p>Auswirkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Eigenständiger Ortsteil für Embrach</li> <li>...</li> </ul> <p>RES: Mischnutzung (Bsp. Bulach Guss)?</p>

<p><b>Gebietsbezeichnung: Töpferei</b></p> <p>Zonenplan aktuell</p> 	<p><b>Zonen: WG3</b></p> <p>Nutzweise: Wohnen, Gewerbe</p> <p>Fläche unüberbaut: 0 m<sup>2</sup></p> <p>Gebaudetypen: EFH, MFH, Fabrikgebäude</p>	 <p>RES</p>	<p>Strategie: Umstrukturierung, Erneuerung, Schlüsselareal</p> <p>Altersstruktur: anfangs 20. Jh. (Töpferei)</p>
	<p>Qualitäten / Vor- und Nachteile:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gestaltungsplan „Blickpunkt Töpferei Embrach“ wurde genehmigt</li> <li>• Teilweise öffentliche Nutzung vorgesehen</li> <li>• Kultureller und historischer Wert der Anlage bleibt erkennbar</li> <li>• Nähe zum Bahnhof</li> <li>• ...</li> </ul>	 <p>RES: Mischnutzung Töpferei-Areal?</p>	<p>Ziel der Strategie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mischnutzung Wohnen / Arbeiten</li> <li>• ...</li> </ul>
	<p>Auswirkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Massstab für Quartierbild wird sich an der Überbauung des Töpferei-Areals orientieren</li> <li>• ...</li> </ul>		<p>Ziel der Strategie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mischnutzung Wohnen / Arbeiten</li> <li>• ...</li> </ul>

Gebietsbezeichnung: Chüng		1
Zonenplan aktuell	RES	
<p>Zonen: R</p> <p>Nutzweise: Landwirtschaft, Reserve</p> <p>Fläche unüberbaut: -</p> <p>Gebaudetypen: -</p>		
<p>Strategie: Freihaltung, Schlüsselareal</p>		
<p>Ziele der Strategie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Stärken der freiräumlichen Qualitäten</li> <li>• Erhalt des landwirtschaftlichen Charakters</li> <li>• Wahren der Abgrenzung des Siedlungsraumes</li> <li>• ...</li> </ul>		<p>Auswirkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Freihalten von Überbauung</li> <li>• Vorläufig keine Zuweisung zu Zone</li> <li>• Landwirtschaftliche Nutzung weiterhin möglich</li> <li>• ...</li> </ul>
<p>Qualitäten / Vor- und Nachteile:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Qualitätsvoller Freiraum direkt am Siedlungsrand</li> <li>• Bildet natürliche Abgrenzung zum Siedlungsgebiet am Hang</li> <li>• Landwirtschaftliche Nutzung</li> <li>• ...</li> </ul>		<p>Auswirkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Freihalten von Überbauung</li> <li>• Vorläufig keine Zuweisung zu Zone</li> <li>• Landwirtschaftliche Nutzung weiterhin möglich</li> <li>• ...</li> </ul>
Gebietsbezeichnung: Vorder Bächli		2
Zonenplan aktuell	RES	
<p>Zonen: W2B, OeB</p> <p>Nutzweise: Landwirtschaft</p> <p>Fläche unüberbaut: ca. 10'500 m<sup>2</sup></p> <p>Gebaudetypen: -</p>		
<p>Strategie: Freihaltung</p>		
<p>Ziele der Strategie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhalt des Freiraumes auf Kosten einer Abtauschfläche beim Sek-Schulhaus</li> <li>• Wahren der Abgrenzung des Siedlungsraumes</li> <li>• Voraussetzungen für zweckmässige Zonierung schaffen</li> <li>• ...</li> </ul>		<p>Auswirkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Freihalten von Überbauung</li> <li>• Grössere Zone OeB beim Sek-Schulhaus (Abtausch)</li> <li>• Landwirtschaftliche Nutzung weiterhin möglich</li> <li>• ...</li> </ul>
<p>Qualitäten / Vor- und Nachteile:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bauland für Wohnen und öffentliche Bauten</li> <li>• Ist aktuelle Zonierung (OeB) an dieser Stelle zweckmässig?</li> <li>• Zentrale Lage</li> <li>• Umfahrvariante führt durch das Gebiet</li> <li>• ...</li> </ul>		<p>Auswirkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Freihalten von Überbauung</li> <li>• Grössere Zone OeB beim Sek-Schulhaus (Abtausch)</li> <li>• Landwirtschaftliche Nutzung weiterhin möglich</li> <li>• ...</li> </ul>

Gebietsbezeichnung: Ebnet		3	Gebietsbezeichnung: Studenwis		4
Zonenplan aktuell			Zonenplan aktuell		
		RES			RES
					
					
<p>Zonen: R</p> <p>Nutzweise: Landwirtschaft, Reserve</p> <p>Fläche unüberbaut: -</p> <p>Gebäudetypen: -</p>		<p>Zonen: R</p> <p>Nutzweise: Landwirtschaft, Reserve</p> <p>Fläche unüberbaut: -</p> <p>Gebäudetypen: -</p>	<p>Zonen: R</p> <p>Nutzweise: Landwirtschaft, Reserve</p> <p>Fläche unüberbaut: -</p> <p>Gebäudetypen: -</p>		<p>Zonen: R</p> <p>Nutzweise: Landwirtschaft, Reserve</p> <p>Fläche unüberbaut: -</p> <p>Gebäudetypen: -</p>
<p>Strategie: Freihaltung</p>		<p>Strategie: Freihaltung</p>	<p>Strategie: Freihaltung</p>		<p>Strategie: Freihaltung</p>
<p>Qualitäten / Vor- und Nachteile:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wertvoller Landschaftsraum am Rand des Siedlungsgebietes</li> <li>• Freiraum als Ensemble mit umliegenden Bauten (Kirche, dörflich geprägte WG3)</li> <li>• Hanglage</li> <li>• Landwirtschaftliche Nutzung</li> <li>• ...</li> </ul>		<p>Ziel der Strategie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhalt des Freiraumes</li> <li>• Wahren der Abgrenzung des Siedlungsraumes</li> <li>• ...</li> </ul>	<p>Ziel der Strategie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhalt des Freiraumes</li> <li>• Wahren der Abgrenzung des Siedlungsraumes</li> <li>• ...</li> </ul>		<p>Ziel der Strategie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhalt des Freiraumes</li> <li>• Wahren der Abgrenzung des Siedlungsraumes</li> <li>• ...</li> </ul>
<p>Auswirkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Freihalten von Überbauung</li> <li>• Erhalt des Landschaftsbildes</li> <li>• Vorläufig keine Zuweisung zu Zone</li> <li>• Landwirtschaftliche Nutzung weiterhin möglich</li> <li>• ...</li> </ul>		<p>Auswirkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Freihalten von Überbauung</li> <li>• Erhalt des Landschaftsbildes</li> <li>• Vorläufig keine Zuweisung zu Zone</li> <li>• Landwirtschaftliche Nutzung weiterhin möglich</li> <li>• ...</li> </ul>	<p>Auswirkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Freihalten von Überbauung</li> <li>• Vorläufig keine Zuweisung zu Zone</li> <li>• Landwirtschaftliche Nutzung weiterhin möglich</li> <li>• ...</li> </ul>		<p>Auswirkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Freihalten von Überbauung</li> <li>• Vorläufig keine Zuweisung zu Zone</li> <li>• Landwirtschaftliche Nutzung weiterhin möglich</li> <li>• ...</li> </ul>

Gebietsbezeichnung: Tannenstrasse Süd		1		2					
Zonenplan aktuell		Zonen: W2A, W2B Nutzweise: Wohnen, Gewerbe Fläche unüberbaut: ca. 5'500 m <sup>2</sup> Gebäudetypen: EFH, MFH	Strategie: keine (Erhalt) Altersstruktur: v.a. 1990er-Jahre, wenige ab 2000			Qualitäten / Vor- und Nachteile: • Überwiegend Bauten, welche in den letzten Jahren erstellt wurden • Wohnquartiere mit hohem Ausbaugrad, Nutzungsmass ausgeschöpft • Kaum unüberbaute Flächen • Guter Zugang zu Freiräumen • Monotone Siedlungsstruktur • ...	Ziel der Strategie: • ...	Auswirkungen: • ...	
Gebietsbezeichnung: Grund		RES							
Zonenplan aktuell		Zonen: W2B Nutzweise: Wohnen Fläche unüberbaut: ca. 9'600 m <sup>2</sup> Gebäudetypen: v.a. MFH	Strategie: keine (Erhalt) Altersstruktur: v.a. 1990er-Jahre (drei Wohnüberbauungen), wenige ab 2000		Qualitäten / Vor- und Nachteile: • Überwiegend Bauten, welche in den letzten Jahren erstellt wurden • Mehrheitlich hoher Ausbaugrad • Nähe zu Freiräumen • Grössere unüberbaute Fläche • ...	Ziel der Strategie: • ...	Auswirkungen: • ...		

Gebietsbezeichnung: Taleggbach	3	 <p>RES</p>	<p>Zonen: W2B, WG2</p> <p>Nutzweise: Wohnen, Gewerbe</p> <p>Fläche unüberbaut: 0 m<sup>2</sup></p> <p>Gebäudetypen: MFH</p>		<p>Qualitäten / Vor- und Nachteile:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Überwiegend Bauten, welche in den letzten Jahren erstellt wurden</li> <li>• Hoher Ausbaugrad, Nutzungsmass ausgeschöpft</li> <li>• Zentrale Lage</li> <li>• Grosszügige Freiräume</li> <li>• ...</li> </ul> <p>Ziel der Strategie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ...</li> </ul> <p>Auswirkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ...</li> </ul>
Gebietsbezeichnung: Im langen Baum und Obermühlweg	4	 <p>RES</p>	<p>Zonen: W2A, W2B, W3</p> <p>Nutzweise: Wohnen</p> <p>Fläche unüberbaut: ca. 1'500 m<sup>2</sup></p> <p>Gebäudetypen: EFH, MFH</p>		<p>Qualitäten / Vor- und Nachteile:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohnquartier an ruhiger Lage</li> <li>• Heterogene Altersstruktur</li> <li>• Kaum unüberbaute Flächen</li> <li>• Unterschiedlicher Ausbaugrad</li> <li>• Nutzungspotenzial nicht bei allen Bauten ausgeschöpft</li> <li>• ...</li> </ul> <p>Ziel der Strategie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ...</li> </ul> <p>Auswirkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Veränderungen möglich, wenn Nutzungspotenzial ausgeschöpft wird</li> <li>• ...</li> </ul>
		 <p>RES</p>	<p>Strategie: keine (Erhalt)</p> <p>Altersstruktur: ab 1960er-Jahre bis 21. Jh. (sehr heterogen)</p>		<p>Qualitäten / Vor- und Nachteile:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohnquartier an ruhiger Lage</li> <li>• Heterogene Altersstruktur</li> <li>• Kaum unüberbaute Flächen</li> <li>• Unterschiedlicher Ausbaugrad</li> <li>• Nutzungspotenzial nicht bei allen Bauten ausgeschöpft</li> <li>• ...</li> </ul> <p>Ziel der Strategie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ...</li> </ul> <p>Auswirkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Veränderungen möglich, wenn Nutzungspotenzial ausgeschöpft wird</li> <li>• ...</li> </ul>

Gebietsbezeichnung: Steinackenweg und Heumühlestrasse		5	
Zonenplan aktuell		RES	
Zonen: W2A, W2B, W3 Nutzweise: Wohnen, Gewerbe Fläche unüberbaut: 0 m <sup>2</sup> Gebäudetypen: EFH, MFH		Strategie: keine (Erhalt), Schlüsselareal Altersstruktur: v.a. um 1980, wenige um Mitte 20. Jh.	
			Ziel der Strategie: <ul style="list-style-type: none"><li>• ...</li></ul> Qualitäten / Vor- und Nachteile: <ul style="list-style-type: none"><li>• Wohnquartier mit Zugang zu grosszügigen Freiräumen</li><li>• Nähe zu Bahnhof</li><li>• Heterogene Struktur</li><li>• Nutzungspotenzial nicht ausgeschöpft</li><li>• ...</li></ul> Auswirkungen: <ul style="list-style-type: none"><li>• Veränderungen möglich, wenn Nutzungspotenzial ausgeschöpft wird</li><li>• ...</li></ul>
Gebietsbezeichnung: Hardstrasse		6	
Zonenplan aktuell		RES	
Zonen: W2B, W2C Nutzweise: Wohnen Fläche unüberbaut: ca. 16'500 m <sup>2</sup> Gebäudetypen: EFH, MFH		Strategie: keine (Erhalt), Schlüsselareal Altersstruktur: v.a. ab 2000, wenige in 1930er-Jahren	
			Ziel der Strategie: <ul style="list-style-type: none"><li>• ...</li></ul> Qualitäten / Vor- und Nachteile: <ul style="list-style-type: none"><li>• Überwiegend Bauten, welche in den letzten Jahren erstellt wurden</li><li>• Beträchtliche unüberbaute Flächen</li><li>• Nähe zu Bahnhof</li><li>• Zwischen Bahnlinie und Hauptstrasse</li><li>• Teil des Schlüsselareals</li><li>• Nutzungspotenzial nicht bei allen Bauten ausgeschöpft</li></ul> Auswirkungen: <ul style="list-style-type: none"><li>• Veränderungen möglich, wenn Nutzungspotenzial ausgeschöpft wird</li><li>• ...</li></ul>