



# Oberrieden. Ortsplanung. Teilrevision II

## Raumentwicklungskonzept REK

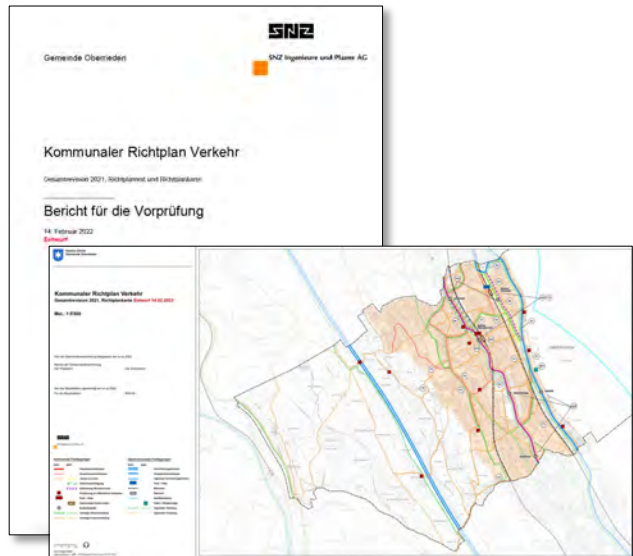
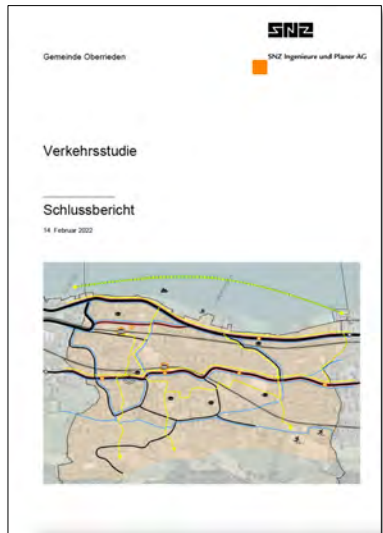
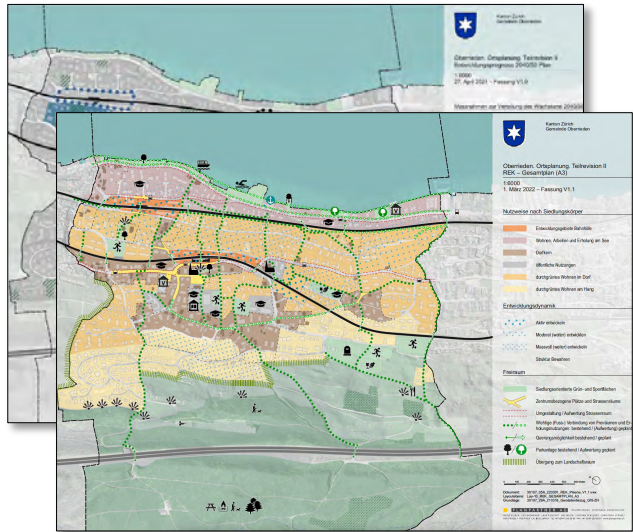
Infoveranstaltung Ortsplanung, 26. September 2022 (Fassung V1.0)



30107\_28A\_210312\_Fotodoku\_Begleitung

- 1. Ortsplanung Teilrevision II – Bestandteile**
- 2. Entwicklungsprognose 2040/50**
- 3. Raumentwicklungskonzept REK:**
  - a) Entwicklungsdynamik Siedlungsumbau
  - b) Nutzweise Siedlungsgebiet
  - c) Landschaft und Freiraum
  - d) Gesamtplan
  - e) Kapitel Handlungsempfehlungen
- 4. Fragen zum REK**

# 1 | Kommunale strategische Grundlagen: Aufbau des Teilpakets II



## Raumentwicklungskonzept REK:

→ Exekutives Steuerungsinstrument: Festsetzung durch Gemeinderat (behördenverbindlich)

## Verkehrsstudie und -richtplan:

- Verkehrsstudie als Grundlage
  - Kommunaler Verkehrsrichtplan
- Legislatives Planungsinstrument: Festsetzung durch Gemeindeversammlung; behördenverbindlich; Eigentümerverbindlichkeit erfolgt durch Verkehrsbaulinien und mit Nutzungsplanung (Parkplatzverordnung; Erschliessungsplan mutm. nicht nötig)







- 1. Ortsplanung Teilrevision II – Bestandteile**
- 2. Entwicklungsprognose 2040/50**
- 3. Raumentwicklungskonzept REK:**
  - a) Entwicklungsdynamik Siedlungsumbau
  - b) Nutzweise Siedlungsgebiet
  - c) Landschaft und Freiraum
  - d) Gesamtplan
  - e) Kapitel Handlungsempfehlungen
- 4. Fragen zum REK**



## 2 | Entwicklungsprognose: moderates Wachstum bis 2050

Ausgangsjahr 2019	Bestand 2019	Bestand 2019	Bestand 2019
Einwohner	5'000 E	5'000 E	5'000 E
Beschäftigte	1'000 B	1'000 B	1'000 B
TOTAL Köpfe	6'000 K	6'000 K	6'000 K

### 3.1. Einwohner & Beschäftigte bis 2030 (Teilrevision 2013)<sup>7</sup>:

Entwicklungsziel 2030	Untervwert	Mittelwert	Oberwert
Einwohner	5'100 E	5'400 E	5'600 E
Beschäftigte	700 B	800 B	800 B
TOTAL Köpfe	(-200) 5'800 K	(+200) 6'200 K	(+400) 6'400 K

### 3.2. Einwohner & Beschäftigte bis 2040<sup>8</sup>:

Entwicklungsziel 2040	Untervwert	Mittelwert	Oberwert
Einwohner	5'400 E	5'550 E	5'700 E
Beschäftigte	1'000 B	1'050 B	1'100 B
TOTAL Köpfe	(+400) 6'400 K	(+600) 6'600 K	(+800) 6'800 K

### 3.3. Einwohner & Beschäftigte bis 2050:

Entwicklungsziel 2050	Untervwert	Mittelwert	Oberwert
Einwohner	5'600 E	5'800 E	6'000 E
Beschäftigte	1'000 B	1'100 B	1'150 B
TOTAL Köpfe	(+600) 6'600 K	(+900) 6'900 K	(+1'150) 7'150 K

Die Gemeinde will in Abstimmung mit den regionalen Zielsetzungen weiterhin ein **moderates Wachstum** anstreben (GRB Nr. 20-146).

### Bis ins Jahr 2050:

- **5'600 – 6'000 Einwohner**
  - **1'000 – 1'150 Arbeitsplätze**
  - **600 – 1'150 zusätzlicher Köpfe**
- 
- Werte fürs 2030 aus Teilrevision 2013; nicht Teil dieser Entwicklungsprognose(!)

30107\_15A\_210426\_Memo\_Entw\_Progn\_V0.4

## 2 | Entwicklungsprognose: erwartete Trends

### erwartet wird:

- eine (vorerst\*) sinkende Anzahl Einwohner pro Wohnung (tiefere Wohnungsbelegungen)
- ein (vorerst\*) weiterhin steigender Geschossflächenverbrauch (GFL) pro Kopf
- eine Stabilisierung respektive leichte Steigerung des Beschäftigten-Einwohner-Verhältnis bei gleichbleibender oder gar sinkender Anzahl Beschäftigten pro Arbeitsstätte

\*Bevor langfristig aufgrund der Überalterung ein «Sterbeüberschuss» einsetzt, was zu einem demografischen Wandel mit voraussichtlich gegenläufigen Trends führen wird.





Oberrieden. Ortsplanung. Teilrevision II  
Entwicklungsprognose 2040/50 Plan

1:6000

27. April 2021 – Fassung V1.0

Massnahmen zur Verteilung des Wachstums 2040/50

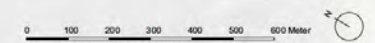
	1. Erhöhung Ausbaugrad Zone für öffentliche Bauten	69.7 ha** ca. 35% 7.6 ha
	2. Aktivierung Baulandreserven	10.2 ha ca. 30%
	3. Planerische Verdichtung GP-Pflicht an Bahnhöfen (Perimeter schematisch)	8.3 ha** ca. 25%
	4. Einzonungen Reservezonen	1.2 ha ca. 10%

Orientierende Inhalte

- Freihaltezone
- Gestaltungsplanperimeter (rechtskräftig)
- Reservezone Bergli  
(Verzicht auf Einzonungsoption; 5.9 ha;  
theoretisches Potenzial ca. 300 Köpfe)

\* Die Quartierabgrenzungen basieren auf der «Quartieranalyse» der Raumbeobachtung des ARE ZH.

\*\* Flächenangaben exklusiv darin enthaltenen unbebauter Baulandreserven; diese sind unter Punkt 2 aufgeführt



Dokument: 30107\_15A\_210427\_EntwProgn\_Plan\_V1.0.vwx  
Layoutebene: Lay-5\_EntwProgn  
Grundlage: 30107\_29A\_210318\_Geodatenbezug\_GIS-ZH

1. Ortsplanung Teilrevision II – Bestandteile
2. Entwicklungsprognose 2040/50
3. **Raumentwicklungskonzept REK:**
  - a) Entwicklungsdynamik Siedlungsumbau
  - b) Nutzweise Siedlungsgebiet
  - c) Landschaft und Freiraum
  - d) Gesamtplan
  - e) Kapitel Handlungsempfehlungen
4. Fragen zum REK










Oberrieden. Ortsplanung. Teilrevision II  
REK – Entwicklungsdynamik Siedlungsumbau






1:6000

1. März 2022 – Fassung V1.1

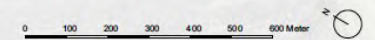
Entwicklungsdynamik

-  Aktiv entwickeln
-  Moderat (weiter) entwickeln
-  Marginal (weiter) entwickeln
-  Stabiles Siedlungsgebiet
-  Struktur Bewahren

Informationsinhalte

-  Inventarisierte / geschützte Gebäude
-  Bestehende Baulandreserven
-  Bestehende Baulandreserven in Entwicklung
-  Reservezonen:  
Im Bärenmoos und Chrüzbüel
-  Kernzonen A und B (zusammengefasst)

\* Die Quartierabgrenzungen basieren auf der «Quartieranalyse» der Raumbeobachtung des ARE ZH.



Dokument: 30107\_05A\_220301\_REK\_Plaene\_V1.1.vwx  
Layoutebene: Lay-7\_REK\_EntwDynamik\_Siedlungsumbau  
Grundlage: 30107\_28A\_210316\_Geodatenbezug\_GIS-ZH



## 3a | Entwicklungsdynamik Siedlungsumbau: Kernpunkte



### Kernpunkte:

- Entwicklung der beiden Bahnhofsgebiete
- Planerische Verdichtung\* gut erschlossener Wohnzonen W2 in Bahnhofsnähe
- Planerische Verdichtung\* stark unternutzter Wohnzonen W2 und WG2 beim Hinteren Scheller (Baumschule Rusterholz)
- Einzonung Reservezone «Im Bärenmoos»
- Einzonung Reservezone «Chrüzbüel»
- (Verzicht auf Reservezone «Bergli»)

\*Aufzoning; Flexibilisierung der Grundmasse; ev. Reduktion der Mindestfläche für Arealüberbauungen

Bahnhofsgebiete (oben); Verdichtungsgebiete (mitte); Reservezonen «Im Bärenmoos» und «Bergli» (unten); (Quelle Planpartner März 2021)









## Oberrieden. Ortsplanung. Teilrevision II REK – Nutzweise Siedlungsgebiet

1:6000  
1. März 2022 – Fassung V1.1


### Nutzweise nach Siedlungskörper

-  Entwicklungsgebiete Bahnhöfe
-  Wohnen, Arbeiten und Erholung am See
-  Dorfkern
-  öffentliche Nutzungen
-  durchgrüntes Wohnen im Dorf
-  durchgrüntes Wohnen am Hang

### Informationsinhalte

-  Siedlungsorientierte Grün- und Sportflächen
-  Reservezonen:  
Im Bärenmoos und Chrüzbüel
-  Kernzonen A und B (zusammengefasst)
-  300 Meter Radius zu Bushaltestellen und Bahnhöfen

\* Die Quartierabgrenzungen basieren auf der «Quartieranalyse» der Raumbeobachtung des ARE ZH.

0 100 200 300 400 500 600 Meter 

Dokument: 30107\_05A\_220301\_REK\_Plaene\_V1.1.vwx  
Layoutebene: Lay-8\_REK\_Nutzweise  
Grundlage: 30107\_29A\_210316\_Geodatenbezug\_GIS-ZH



## 3b | Nutzweise Siedlungsgebiet: wichtigste Zielformulierungen



### Wohnen, Arbeiten und Erholung am See:

- Bewahrung der Nutzungsvielfalt
- Sicherung der Arbeitsplätze
- Lagequalitäten in Wert setzen und negative Beeinträchtigungen mindern
- PBG-Revision Planen und Bauen am See umsetzen



### Dorfkern:

- Abwägung zwischen den Interessen des Bewahren und Schützen und dem Bedarf an Entwicklungsmöglichkeiten
- Freiräume in Wert setzen und erlebbar machen

Seehalde zwischen Geleise und Seestrasse (oben); Blick in die Dörflistrasse (unten); (Quelle Planpartner März 2021)

## 3b | Nutzweise Siedlungsgebiet: wichtigste Zielformulierungen



### Durchgrüntes Wohnen im Dorf:

- Gezielte Entwicklung / Verdichtung an ausgewählten Lagen
- Sukzessiven Verdichtung an allen anderen Lagen
- Starke Durchgrünung bewahren
- Förderung der Biodiversität und Verbesserung des Lokalklimas



### Durchgrüntes Wohnen am Hang:

- Genügend Entwicklungspotenzial vorhanden (Baulandreserven; Ausbaugrad)
- Keine weitere Verdichtung anzustreben
- Starke Durchgrünung bewahren
- Förderung der Biodiversität und Verbesserung des Lokalklimas

Fachstrasse Höhe Kreuzbühlweg (oben); Säntisstrasse Blick von der Hinteren Bergstrasse aus (unten); (Quelle Planpartner März 2021)







## 3c | Landschaft und Freiraum: Kernpunkte



### Kernpunkte:

- Aufwertung der beiden Parkanlagen am See
- Ausscheidung zentrumsbezogener Plätze und Strassenräume
- Aufwertung Strassenräume: Alte Landstrasse, Bahnhof- und Seestrasse
- Aufwertung von (Fuss-) Verbindungen: bspw. entlang der Dörflistrasse
- Erhalt / sichern des Fusswegnetzes und schliessen von Netzlücken
  
- Zürichseeweg (ehemals Seeuferweg)
- Aufwertung Fussverbindung Seestrasse
- Ausbau Hafenanlage
- Hitzeminderung Lokalklima

Pärke am See (oben); Alte Landstrasse und Bahnhofstrasse (mitte); Dörflistrasse und Büelhaldenweg (unten); (Quelle Planpartner März 2021)

## 3c | Landschaft und Freiraum: Ausbau Hafenanlage



### Ausbau Hafenanlage (RRP Eintrag):

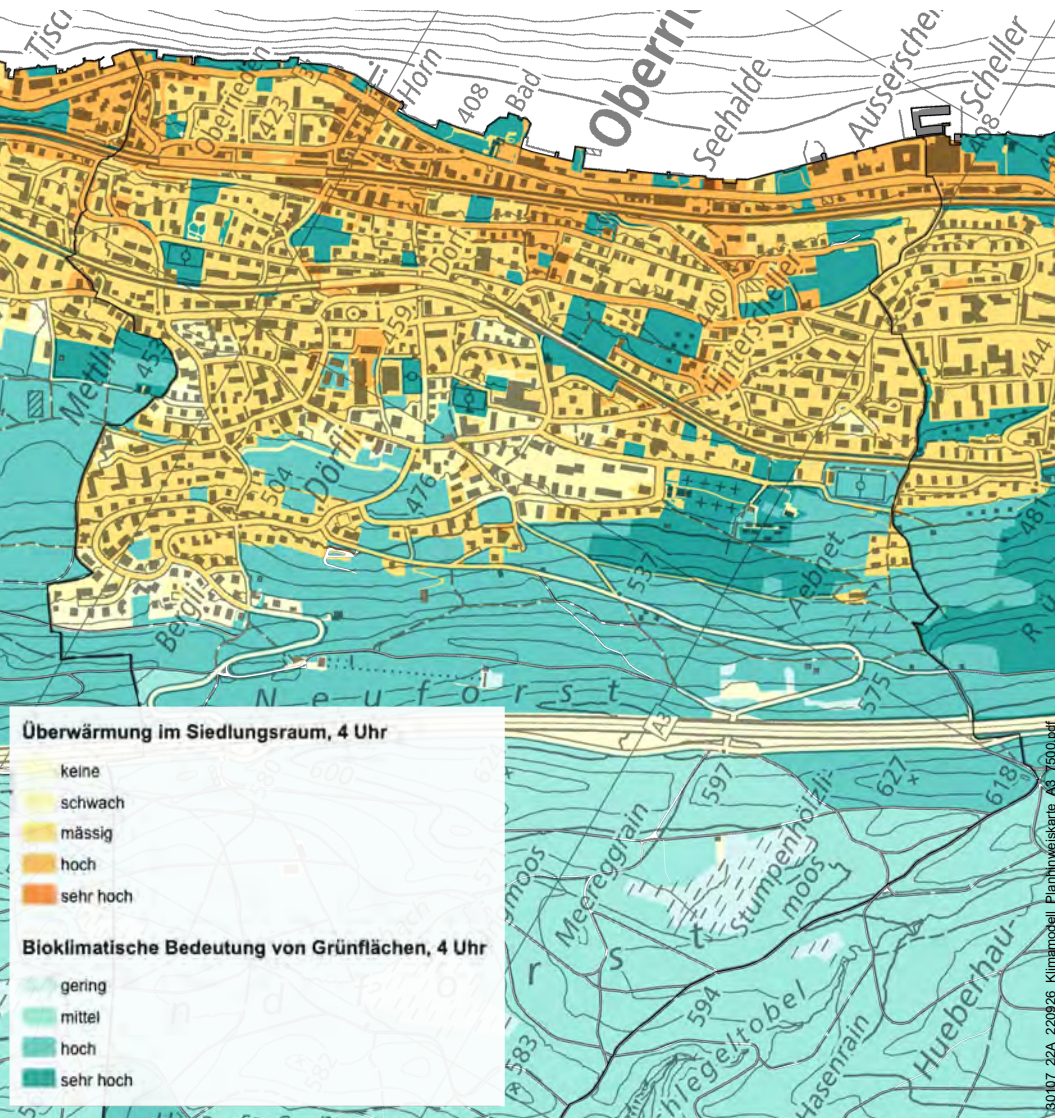
- Allfälliger Ausbau der Hafenanlage sollte unbedingt mit Schaffung eines öffentlichen Freiraums einhergehen
- Schaffung eines Mehrwerts für die Allgemeinheit
- Zugänglichkeit insbesondere für den Fuss- und Veloverkehr sicherstellen
- Gesamtbetrachtung mit Strandbad (insb. Parkierungsflächen)

- Technische Machbarkeit abklären
- Sofern gegeben; Ausbau unter Wahrung öffentlicher Interessen vorantreiben
- Ansonsten; Löschung RRP-Eintrag beantragen

Strandbad mit Parkplatz und angrenzender Hafenanlage (Schrägbild GoogleEarth Copernicus); unten: heutiger Hafen (Planpartner März 2021)



## 3c | Landschaft und Freiraum: Hitzeminderung Lokalklima



### Handlungsfelder zur Verbesserung (PBG Revision zum Lokalklima):

- Durchgrünung fördern / erhalten
- Wasserelemente
- Versickerungsfähigkeit erhöhen
- Retentionsvolumen erhöhen
- Kaltluftströme berücksichtigen
- Verschattung
- Erhöhung Albedo

→ Einführung zusätzlicher Vorschriften zur Hitzeminderung und Verbesserung des Lokalklimas (betreffend Begrünung, Versickerung, Unterbauung, etc.)



## 3c | Landschaft und Freiraum: Hitzeminderung Lokalklima → hoher (bestehender) Grünanteil sichern!







Oberrieden. Ortsplanung. Teilrevision II  
REK – Gesamtplan (A3)

1:6000  
1. März 2022 – Fassung V1.1

Nutzweise nach Siedlungskörper

- Entwicklungsgebiete Bahnhöfe
- Wohnen, Arbeiten und Erholung am See
- Dorfkern
- öffentliche Nutzungen
- durchgrüntes Wohnen im Dorf
- durchgrüntes Wohnen am Hang

Entwicklungsdynamik

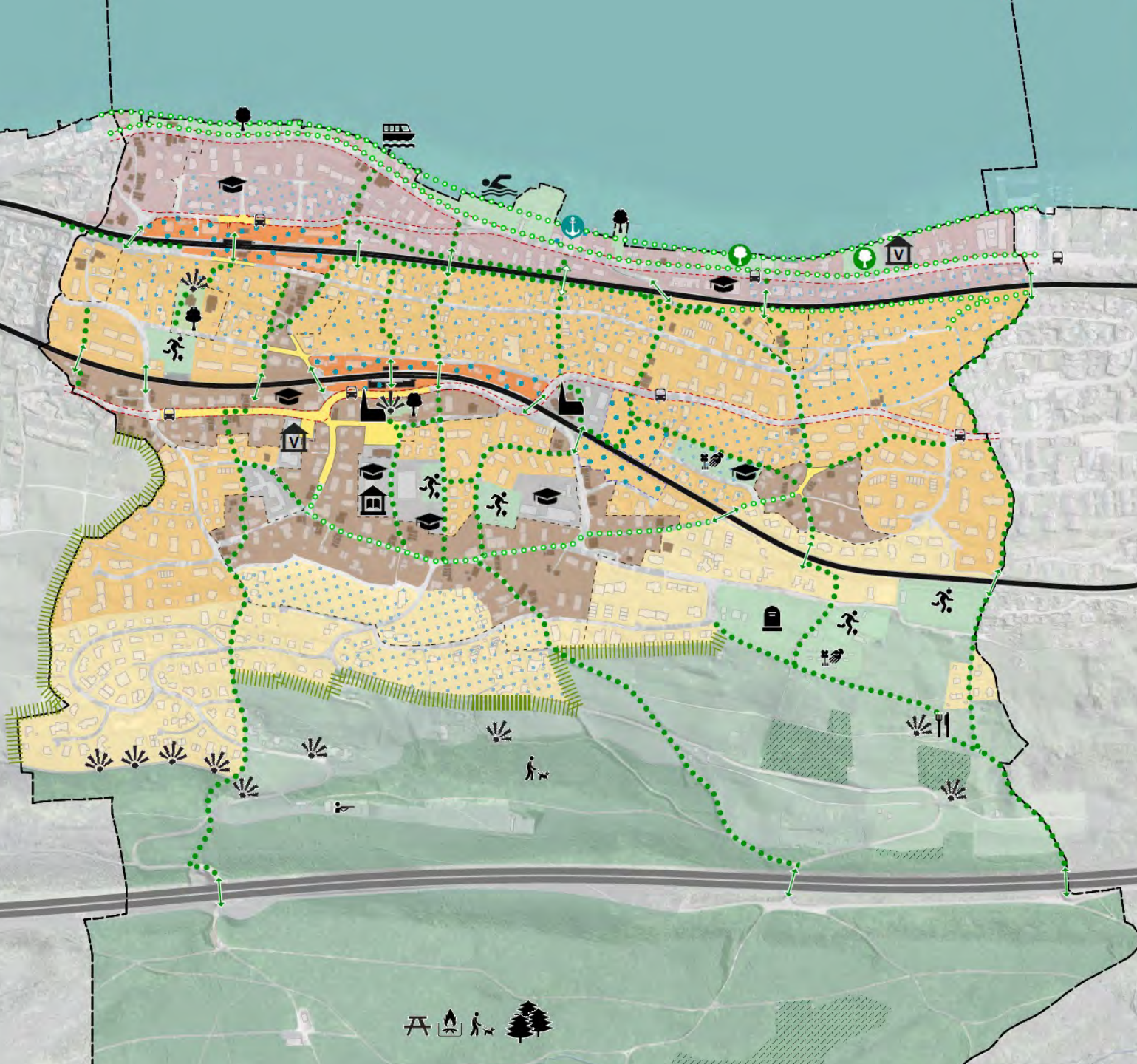
- Aktiv entwickeln
- Moderat (weiter) entwickeln
- Massvoll (weiter) entwickeln
- Struktur Bewahren

Freiraum

- Siedlungsorientierte Grün- und Sportflächen
- Zentrumsbezogene Plätze und Strassenräume
- Umgestaltung / Aufwertung Strassenraum
- Wichtige (Fuss-) Verbindung von Freiräumen und Erholungsnutzungen: bestehend / (Aufwertung) geplant
- Querungsmöglichkeit bestehend / geplant
- Parkanlage bestehend / Aufwertung geplant
- Übergang zum Landschaftsraum



Dokument: 30107\_05A\_220301\_REK\_Plaene\_V1.1.vwx  
Layoutebene: Lay-10\_REK\_GESAMTPLAN\_A3  
Grundlage: 30107\_29A\_210318\_Geodatenbezug\_GIS-ZH





## 3e | REK-Bericht, Kapitel 4: Handlungsempfehlungen

### 4.5 Konzepte und andere Instrumente

Für folgende Handlungsempfehlungen sind auf Stufe Ortsplanung oder Arealplanung nachfolgende Konzepte/Projekte/Pendenz zu erarbeiten und zu koordinieren.

- 4.5.1 Zur Aktivierung von bestehenden Baulandreserven («gehörtetem Bauland»), die aktive Grundeigentümerberatung seitens der Gemeinde prüfen.
- 4.5.2 Zur Erhöhung des Ausbaugrades, die aktive Bauherrenberatung seitens der Gemeinde prüfen.
- 4.5.3 Bei der Entwicklung der beiden Bahnhofsgebiete, die Durchführung von Studienaufträgen (Architektur- oder Ideenwettbewerben, Testplanungen, od. Ähnl.) in Betracht ziehen.
- 4.5.4 Wegrechte (Grundbucheinträge) an bestehenden Fusswegen sichern, damit öffentliche Nutzbarkeit gewahrt bleibt (wo noch nicht vorhanden).
- 4.5.5 Möglichkeiten zum Ausbau der Hafenanlage prüfen (benötigte Gutachten einholen). Sofern technische Machbarkeit gegeben ist, Ausbau in geeigneter Weise und unter Wahrung der Interessen der Gemeinde Oberrieden vorantreiben.  
Ist die technische Machbarkeit nicht gegeben → Löschung des regionalen Richtplaneintrags beantragen

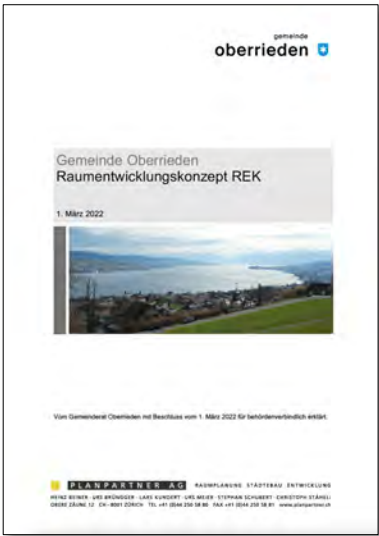
Die **Handlungsempfehlungen** im REK-Bericht (Kap. 4) konkretisieren die Zielformulierungen des REK und zeigen Möglichkeiten zur Umsetzung **im Sinne von Stossrichtungen** auf.

Sie sind **auf der betreffenden Planungsstufe** und in Form eines adäquaten Planungsinstruments / Verfahrens **zu vertiefen und zu konkretisieren**.

Sie **dienen der weiteren Bearbeitung** in Rahmen derer ihre Zweckmässigkeit nochmals geprüft wird.

30107\_05A\_220301\_REK\_Bericht\_V1.1\_inkAnhang.pdf

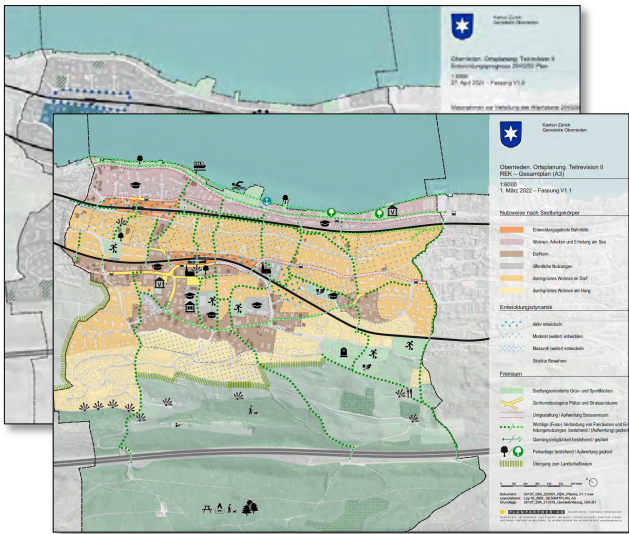
# 4 | Verständnisfragen oder allgemeine Fragen



- 1 Einleitung
- 2 Übergeordnete Vorgaben
- 3 Raumentwicklungskonzept
- 4 Handlungsempfehlungen

**Gibt es Verständnis- oder allgemeine Fragen zum REK an dieser Stelle?**

**Besten Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**



30107\_05A\_220301\_REK\_Bericht\_V1.1\_inkAnhang.pdf, WordPress

# Impressum

**GEMEINDE OBERRIEDEN**  
**Alte Landstrasse 32**  
**8943 Oberrieden**

**Verfasser/innen:**  
**Urs Meier, Planpartner AG**  
**Tinus Trottmann, Planpartner AG**