



Kanton Zürich
Gemeinde Bäretswil


Festsetzung

Gemeindeentwicklungskonzept Siedlung Bericht



306-02
28. Mai 2018

Impressum

Auftrag	Gemeindeentwicklungskonzept Siedlung
Auftraggeber	Gemeinde Bäretswil Schulhausstrasse 2 8344 Bäretswil
Auftragnehmer	Remund + Kuster Büro für Raumplanung AG Churerstrasse 47 8808 Pfäffikon SZ 055 415 00 15 info@remund-kuster.ch www.remund-kuster.ch
Titelbild Bearbeitung	zuerioberland-wohnen.ch Michael Ruffner, Marcel Rust, Lino Schumacher
Qualitätsmanagement	 zertifiziertes Qualitätssystem ISO 9001 / Reg. Nr. 15098

Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage	4
1.1	Stand der Ortsplanung.....	4
1.2	Legislaturplanung 2015 - 2018.....	4
1.3	Gemeindeentwicklungskonzept	4
2.	Organisation.....	5
2.1	Ablauf	5
2.2	Begleitende Arbeitsgruppe	6
3.	Bevölkerungsbefragung	7
4.	Übergeordnete Planungsvorgaben.....	9
4.1	Bundesinventare.....	9
4.2	Kantonaler Richtplan.....	9
4.3	Regionales Raumordnungskonzept (Regio-ROK)	11
4.4	Regionaler Richtplan	11
5.	Kommunale Grundlagen.....	14
5.1	Statistischer Überblick.....	14
5.1.1	Wohnbevölkerung.....	14
5.1.2	Wohnungsbau/Bodenmarkt	15
5.1.3	Überbauungsstand 2016.....	18
5.1.4	Nutzungsdichte	20
5.1.5	Einwohnerkapazität rechtskräftige Nutzungsplanung	21
5.2	Struktur der Besiedlung	23
5.3	Zonenplan.....	24
5.4	Räumliche Rahmenbedingungen	25
6.	Siedlungsanalyse.....	26
7.	Quartieranalyse	27
7.1	Siedlungsgebiet	27
7.2	Weiler und Kleinsiedlungen	29
8.	Konzept zur Siedlungsentwicklung.....	31
8.1	Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung.....	31
8.2	Entwicklungskonzept und Strategie.....	32
10.	Ausblick	37
Anhang A – Kapazitätsberechnungen		38
Anhang B – Annahmen für Berechnungen.....		39

1. Ausgangslage

1.1 Stand der Ortsplanung

Stand Die Ortsplanung der Gemeinde Bäretswil stammt aus dem Jahr 1998. In den Jahren 2004, 2005 und 2016 wurden einzelne Zonenplanänderungen vorgenommen. Eine umfassende Überprüfung der Bauzonen steht an.

1.2 Legislaturplanung 2015 - 2018

Verschiedene raumplanerische Ziele

Die Gemeinde Bäretswil will gemäss der Legislaturplanung 2015 – 2018 insbesondere das Zentrum attraktiver gestalten aber auch die Potenziale der Aussenwachen klären. Wo notwendig sollen die Infrastrukturbauten und –anlagen optimiert werden.

Zentrumsentwicklung, öffentliche Bauten und Anlagen

Im Jahr 2016 hat sich die Gemeinde im Rahmen der Analyse der Zentrumsentwicklung vertieft mit den öffentlichen Bauten und Anlagen auseinandergesetzt und eine Vorgehensstrategie entwickelt (Zentrumsentwicklung Bäretswil, Bericht öffentliche Bauten und Anlagen, R+K 19.12.2016).

Gesamtschau

Diese Zielsetzungen und Erkenntnisse geben Anlass dazu, über das gesamte Gemeindegebiet eine Gesamtschau in Form eines Gemeindeentwicklungskonzepts zu erarbeiten. Dabei soll über die Entwicklungsmöglichkeiten in Bäretswil Klarheit geschaffen und Stossrichtungen für die weitere Entwicklung festgelegt werden. Das Gemeindeentwicklungskonzept bildet die Grundlage für die künftige Gesamtrevision der Ortsplanung.

1.3 Gemeindeentwicklungskonzept

Inhalte Gemeindeentwicklungskonzept

Das Gemeindeentwicklungskonzept soll sich auf den Bereich Siedlung konzentrieren. Die Anliegen der Landschaft, des Verkehrs, der Ver- und Entsorgung sowie der öffentlichen Bauten und Anlagen werden nach Bedarf im Rahmen der Nutzungsplanung geprüft. Das Gemeindeentwicklungskonzept entspricht inhaltlich und funktional in etwa einem kommunalen Richtplan und zeigt die Leitlinien für die künftige bauliche Entwicklung auf. Dem Gemeindeentwicklungskonzept kommt jedoch keine rechtliche Verbindlichkeit zu. Im Planungs- und Baugesetz (PBG) sind hierzu keine Vorgaben enthalten. Daher können sowohl das Verfahren wie auch der Inhalt bedarfsgerecht festgelegt werden.

Zu berücksichtigen sind jedoch neben den eidgenössischen und kantonalen Gesetzgebungen die übergeordneten Planungsinstrumente, insbesondere der Richtplan des Kantons Zürich und der regionale Richtplan Oberland.

2. Organisation

2.1 Ablauf

Startsitzung	An der Startsitzung vom 27. März 2017 wurden das Vorgehen, insbesondere die Methode des Mitwirkungsverfahrens, und die Terminplanung festgelegt.
Vorbereitung Online-Bevölkerungsbefragung	An den Sitzungen der Arbeitsgruppe vom 16. Mai und 21. August 2017 wurden die Fragen an die Bevölkerung erarbeitet, ein Testlauf der Online-Befragung ausgewertet und die Informationsveranstaltung vorbereitet.
Öffentliche Orientierungsveranstaltung	Am 6. September 2017 wurde in der Aula Letten die interessierte Bevölkerung über die Notwendigkeit einer Gesamtschau sowie die geplante Online-Bevölkerungsbefragung orientiert.
Bevölkerungsbefragung	Vom 7. September bis 15. Oktober 2017 wurde die Online-Bevölkerungsbefragung zu Bäretswil durchgeführt.
Auswertung Bevölkerungsbefragung	Am 22. November 2017 wurden die Ergebnisse aus der Online-Bevölkerungsbefragung in der Arbeitsgruppe beraten und die Erkenntnisse festgehalten.
Beratung Entwurf	Am 16. Februar und 14. März 2018 wurde der Entwurf des Gemeindeentwicklungskonzepts, gestützt auf die Analyse der Grundlagendaten (Statistiken) und die Erkenntnisse aus der Bevölkerungsbefragung, mit der Arbeitsgruppe beraten.
Verabschiedung durch Gemeinderat	Am 11. April 2018 hat der Gemeinderat den bereinigten Entwurf des Gemeindeentwicklungskonzepts zur öffentlichen Mitwirkung verabschiedet.
Öffentliche Mitwirkung	An der öffentlichen Informationsveranstaltung vom 24. April 2018 wurde der Entwurf des Gemeindeentwicklungskonzepts der Bevölkerung vorgestellt und das Mitwirkungsverfahren eröffnet. Das Mitwirkungsverfahren wurde am 18. Mai 2018 abgeschlossen.
Zwischenbesprechung Arbeitsgruppe	Am 28. Mai 2018 wurden die Ergebnisse des Mitwirkungsverfahrens durch die Arbeitsgruppe beraten und die Anpassungen am Gemeindeentwicklungskonzept bestimmt (vgl. Zusammenstellung der Eingaben im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens vom 24. April 2018 bis 18. Mai 2018).

2.2 Begleitende Arbeitsgruppe

Die Erarbeitung des Gemeindeentwicklungskonzepts wurde von einer Arbeitsgruppe, bestehend aus folgenden Mitgliedern, begleitet:

- Barbara Schoch Gübeli (Vorsitz) Gemeinderätin
- Teodoro Megliola Gemeindepräsident
- Theo Meier Gemeinderat
- Marco Korrodi Gemeinderat
- Felix Wanner Gemeindeschreiber
- Karla Andreoli Bausekretärin
- Michael Ruffner R+K
- Marcel Rust R+K

3. Bevölkerungsbefragung

Inhalt	Vom 7. September bis 15. Oktober 2017 wurde eine Online-Befragung mit 39 Fragen über das Dorfleben, die Dorfentwicklung, das Dorfzentrum, die Wohnquartiere und den Verkehr durchgeführt.
Rücklauf	Es wurden 332 Fragebögen ausgefüllt, was ca. 6.6 % der Gesamtbevölkerung von Bäretswil entspricht. Die Teilnehmenden der Bevölkerungsbefragung zeigen eine sehr ausgewogene Zusammenstellung. Es sind alle Altersgruppen vertreten, wobei die 36- bis 65-Jährigen die Mehrheit bilden.
Erkenntnisse	Die Auswertung der Fragebögen zeigt, dass die Bevölkerung von Bäretswil im Grundsatz sehr zufrieden mit der Gemeinde ist. Die wichtigsten Erkenntnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:
Wohnstandort	<ul style="list-style-type: none"> • Bäretswil zeichnet sich durch eine hohe Wohnqualität, attraktive und vielseitige Naherholungsmöglichkeiten in einer schönen Landschaft, den intakten Dorfcharakter und das Heimatgefühl aus. Das aktive Vereinsleben und die Dorfgemeinschaft werden von den Bewohnern geschätzt. Grundsätzlich kann eine grosse Zufriedenheit mit dem Dorf festgestellt werden. Die Nähe zu den umliegenden Zentren und Städten wird für Einkaufs- und Freizeitangebote genutzt.
Versorgungsangebot	<ul style="list-style-type: none"> • Die Freizeit-, die Sport- als auch die kulturellen Angebote in Bäretswil werden gut bis sehr gut beurteilt. Insbesondere für den Lebensmitteleinkauf, Gesundheitsdienstleistungen, Gastronomie und Sport. Kulturelle Anlässe und das Nachtleben werden zum Grossteil ausserhalb von Bäretswil besucht. Bemängelt wird das Fehlen eines grosszügigen, vielseitigen öffentlichen Spielplatzes, eines Freibads sowie Angebote für Jugendliche. Über 80 % der Bewohner gehen mindestens einmal pro Woche in Bäretswil einkaufen, insbesondere Lebensmittel. Für den sonstigen Einkauf wird auf die umliegenden Städte und Zentren ausgewichen. Gründe dafür sind das Angebot und Sortiment.
Bauliche Entwicklung	<ul style="list-style-type: none"> • Neuer Wohnraum soll in Bäretswil namentlich in Form von Alterswohnungen/betreutem Wohnen, Familienwohnungen und preisgünstigem Wohnraum realisiert werden. Die grössten Entwicklungs- und Verdichtungspotenziale werden entlang der Bahnhofstrasse, auf dem Gebiet Zelgli sowie an der Mühlestrasse verortet. Allerdings wird sowohl die bauliche Entwicklung als auch die Verdichtung tendenziell skeptisch beurteilt. Die Architektur der Neubauten im Allgemeinen, sowie die Planung und Architektur des Zentrums mit Mehrzweckhalle, Tiefgarage, Mediothek und Alters- und Pflegeheim (APH) werden kritisch beurteilt. Handlungsbedarf besteht bei der Erneuerung des Dorfkerns.

-
- Dorfkern**
- Noch vor den öffentlichen Nutzungen werden im Dorfzentrum die Einkaufsmöglichkeiten, die Dienstleistungsangebote sowie die Gastronomie am meisten geschätzt. Der Dorfzentrum wird zum Grossteil neutral bis gleichgültig bewertet. Grosses Potenzial besteht bei der Strassenraumgestaltung, zusätzlichen Freiräumen wie z. B. Grünanlagen und Plätzen und der damit einhergehenden Belebung des Dorfzentrums, welche über 60 % der Befragten befürworten. Diese Belebung soll auch in Form von zusätzlichen Einkaufs-, Gastronomie- und Freizeitangeboten stattfinden. Die beiden umschriebenen Vorschläge zur Umgestaltung der Bahnhofstrasse/Bärenplatz als auch zur Zentrumsentwicklung (öffentliche Bauten) werden grossmehrheitlich positiv beurteilt. Hingegen ist die Zentralisierung der Schulstandorte umstritten, die Befürworter und Gegner bilden ungefähr gleich grosse Gruppen.
- Verkehr**
- Das Angebot des öffentlichen Verkehrs wird sowohl die Anzahl der Verbindungen als auch die Anzahl der Haltestellen betreffend von 90 % positiv beurteilt. Die mangelnde Verkehrssicherheit und Verkehrsberuhigung sowie die Lärmbelastung durch den Strassenverkehr werden kritisiert. Es werden diverse, übermässig gefährliche Stellen moniert, insbesondere bei Fussgängerstreifen, fehlenden Fusswegen, Knoten mit Rechtsvortritt und Kreuzungen generell. Das Angebot an Fuss- und Wanderwegen wird mit grosser Mehrheit positiv beurteilt, wobei vereinzelt spezifische Schwachstellen und Lücken im Wegnetz genannt werden. Das Angebot an Radwegen wird hingegen als ausbaufähig bewertet, insbesondere die Verbindungen von Bäretswil über Adetswil nach Hittnau, nach Kempten und Wetzikon sowie in die Aussenwachen.
- Information der Bevölkerung
- Die Erkenntnisse der Bevölkerungsbefragung wurden ab dem 5. März 2018 auf der Homepage der Gemeinde Bäretswil aufgeschaltet und in der Bärenpost vom 7. März 2018 öffentlich angezeigt.

4. Übergeordnete Planungsvorgaben

4.1 Bundesinventare

ISOS Bäretswil ist mit dem Industrieensemble Neuthal an der Grenze zu Bauma im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) enthalten. Das überarbeitete ISOS von Neuthal stammt aus dem Jahr 2012. Die Schutzziele sind im Rahmen der Nutzungsplanung zu berücksichtigen. Abweichungen sind nur möglich, wenn die Interessen am Eingriff die Interessen des Ortsbildschutzes überwiegen.

4.2 Kantonaler Richtplan

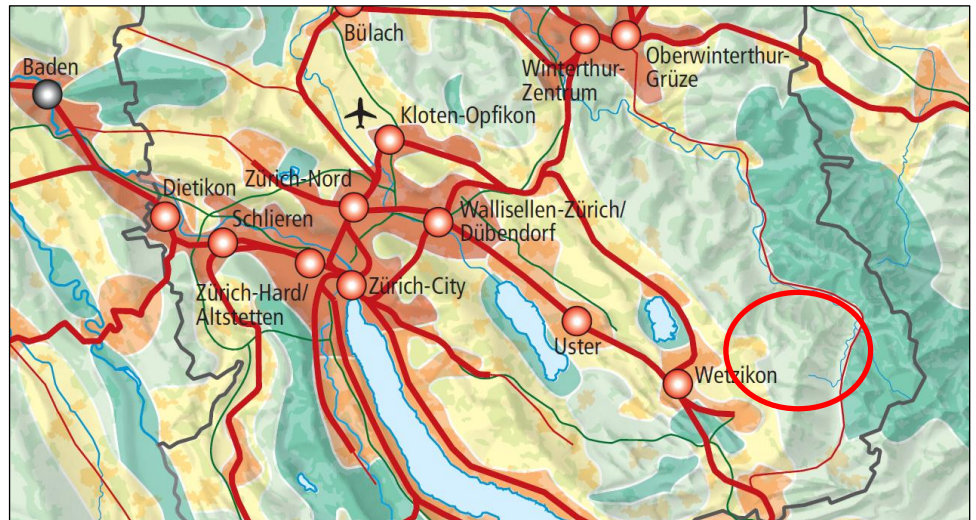
Totalrevision Richtplan Der totalrevidierte kantonale Richtplan wurde am 29. April 2015 vom Bundesrat genehmigt. Der Richtplantext, Stand 18. September 2015, und die Richtplankarten, Stand 31. August 2016, bilden die aktuellsten Unterlagen.

Laufende Verfahren Bei Vorliegen neuer Erkenntnisse oder veränderter Rahmenbedingungen wird der kantonale Richtplan im Sinne einer rollenden Planung teilrevidiert. Die Vorlagen zu den Teilrevisionen 2015 und 2016 wurden vom Regierungsrat an den Kantonsrat überwiesen und befinden sich in der kantonsrätlichen Kommissionsberatung.

Die Teilrevision 2017 wurde vom 24. November 2017 bis zum 9. März 2018 öffentlich aufgelegt und es wurden die nach- und nebengeordneten Planungsträger angehört. Für Bäretswil sieht die Teilrevision 2017 keine wesentlichen Änderungen vor. Die Richtplanvorlage soll im dritten Quartal 2018 dem Regierungsrat zur Überweisung an den Kantonsrat vorgelegt werden.

Raumordnungskonzept Das Raumordnungskonzept, Basis und Kapitel 1 des Richtplans, definiert die verschiedenen Handlungsräume. Bäretswil liegt im Schnittbereich der Landschaft unter Druck und der Kulturlandschaft. Gemäss dem Konzept sollen 80 % des künftigen Wachstums auf die Standlandschaften und die urbanen Wohnlandschaften entfallen. In den übrigen Handlungsräumen, in welchen auch Bäretswil liegt, sollen damit maximal 20 % des künftigen Wachstums anfallen.

Handlungsräume	
■	Stadtlandschaft
■	urbane Wohnlandschaft
■	Landschaft unter Druck
■	Kulturlandschaft
■	Naturlandschaft

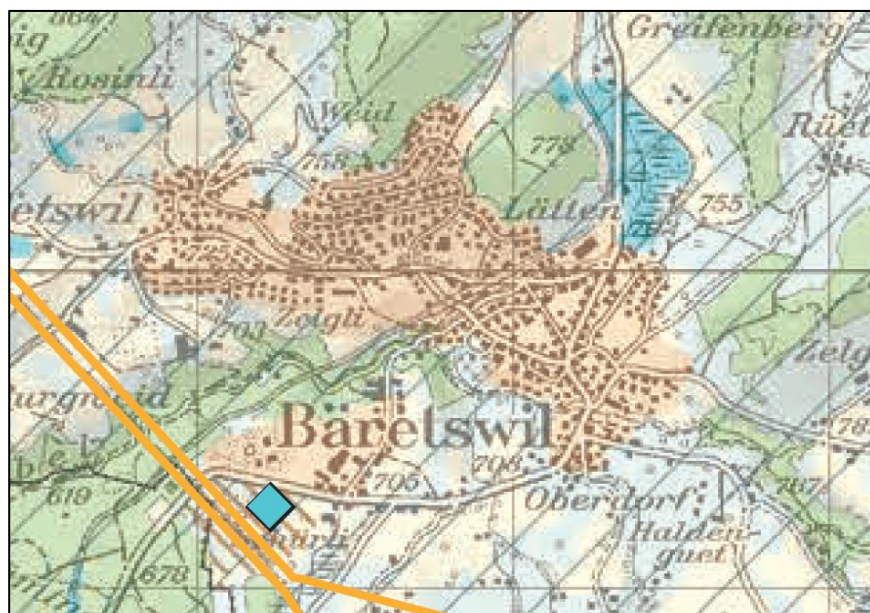


Handlungsräume im Grossraum Zürich mit Bärenswil (roter Kreis), Richtplan Kanton Zürich

Der kantonale Richtplan zeigt die heutige räumliche Ausgangslage sowie die geplanten Vorhaben in den Bereichen Siedlung, Landschaft und Verkehr. Die Nutzungsplanung ist auf die kantonale Richtplanung abzustimmen.

Für das vorliegende Gemeindeentwicklungskonzept sind insbesondere folgende Festlegungen zu berücksichtigen:

- Der Richtplan grenzt das Siedlungsgebiet vom Nichtsiedlungsgebiet ab. Einzonungen sind grundsätzlich nur innerhalb des Siedlungsgebiets möglich (§ 47 PBG).
- Bei Gemeinden mit grossen Reserven verlangt der Richtplan keine Auszonungen von nicht überbauten Bauzonen.
- Reservezonen, welche nicht mit Siedlungsgebiet unterlegt sind, sind in die Landwirtschaftszone umzuzonen.



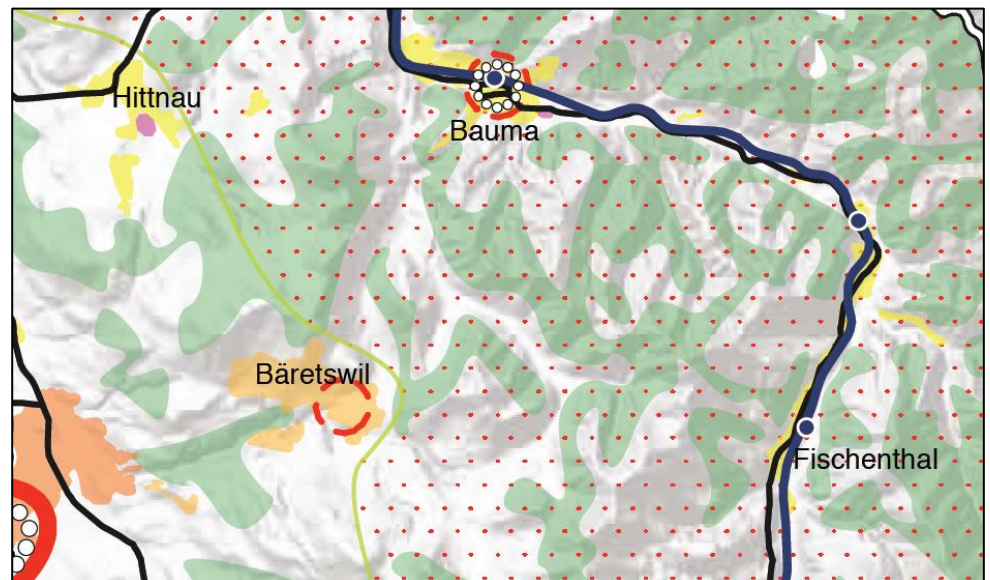
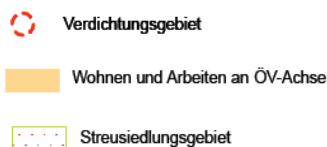
Ausschnitt Richtplan Kanton Zürich

4.3 Regionales Raumordnungskonzept (Regio-ROK)

Das regionale Raumordnungskonzept (Regio-ROK) aus dem Jahr 2011 bildete den konzeptionellen Überbau für den überarbeiteten regionalen Richtplan.

Siedlungsbild

In der Teilkarte «Siedlungsbild» wird das Siedlungsgebiet von Bäretswil aufgrund der geringen Bevölkerungs- und Siedlungsdichte als «Wohnen und Arbeiten an ÖV-Achse» bezeichnet. Dank der guten Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr soll im Einzugsbereich der Haltestellen eine bauliche Entwicklung stattfinden. Das Zentrum von Bäretswil wird als Verdichtungsgebiet bezeichnet. Damit ist die Aufforderung verbunden, Baulücken zu schliessen und die vorhandenen Verdichtungspotenziale zu nutzen.



Teilkarte Siedlungsbild, Regio-ROK Region Zürcher Oberland, 30. Juni 2011

4.4 Regionaler Richtplan

Der regionale Richtplan Oberland wurde von der Delegiertenversammlung der Region Zürich Oberland (RZO) am 23. November 2017 verabschiedet. Eine fakultatives Referendum wurde nicht ergriffen. Der regionale Richtplan konkretisiert den kantonalen Richtplan

Leitziele

Der regionale Richtplan definiert folgende Leitziele für die Region Zürcher Oberland, die im Rahmen der Ortsplanungsrevision zu berücksichtigen und zu konkretisieren sind:

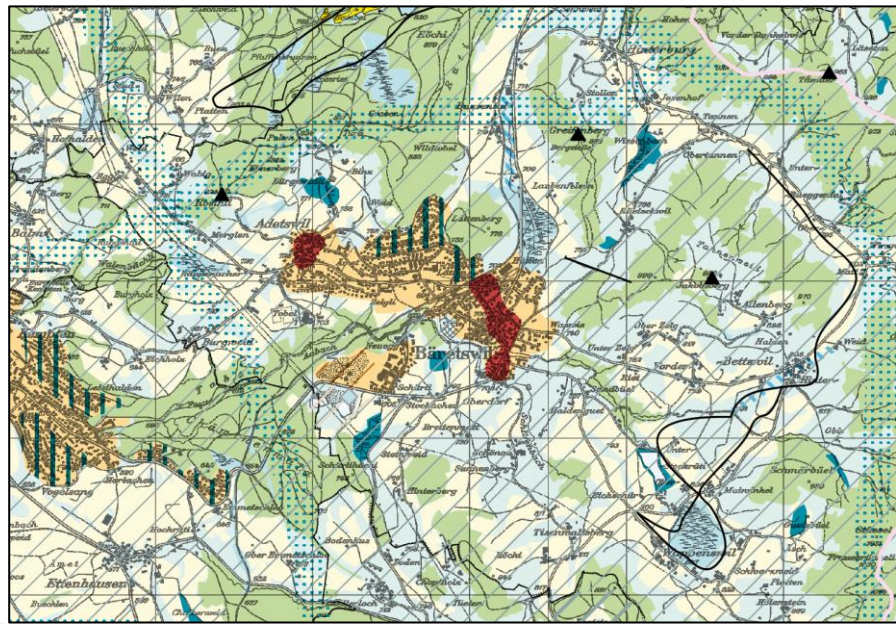
- Stärkung und Förderung der Dorfzentren, Sicherstellung der Grundversorgung. Der massvollen, wirtschaftlichen Entwicklung in allen Gemeinden der Region ist Rechnung zu tragen;
- Förderung des kontinuierlichen und gezielten Wachstums von Wohnraum und Arbeitsplätzen bei gleichzeitigem Erhalt der kompakten Siedlungsstrukturen;

- Optimale Ausnützung der bestehenden Infrastruktur (Strassen, öffentlicher Verkehr, Ver- und Entsorgung, Schulraum, öffentliche Bauten und Anlagen);
- Steigerung der Attraktivität der Ortsbilder und der öffentlichen Aussenräume.

Bäretswil im regionalen Richtplan

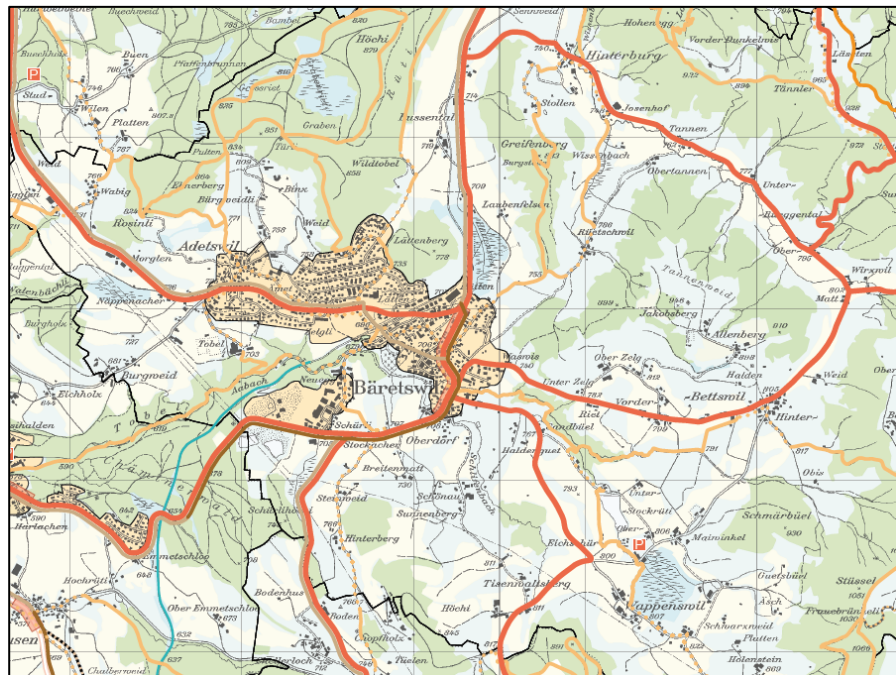
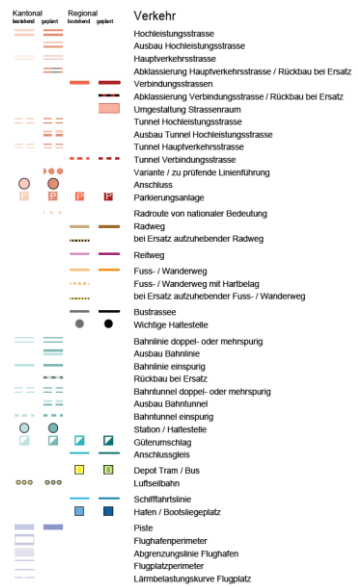
Gemäss Zukunftsbild 2030 liegen die Siedlungsgebiete von Bäretswil in der Dichtestufe „geringe Dichte, 50-100 E+A/ha“.

Plan Siedlung und Landschaft



Ausschnitt Richtplan Siedlung und Landschaft, 1:25'000, 23.11.2017

Verkehrsplan



Ausschnitt Verkehrsplan, 1:25'000, 23.11.2017

Weitere Einträge im
Regionalen Richtplan
(unbewertet)

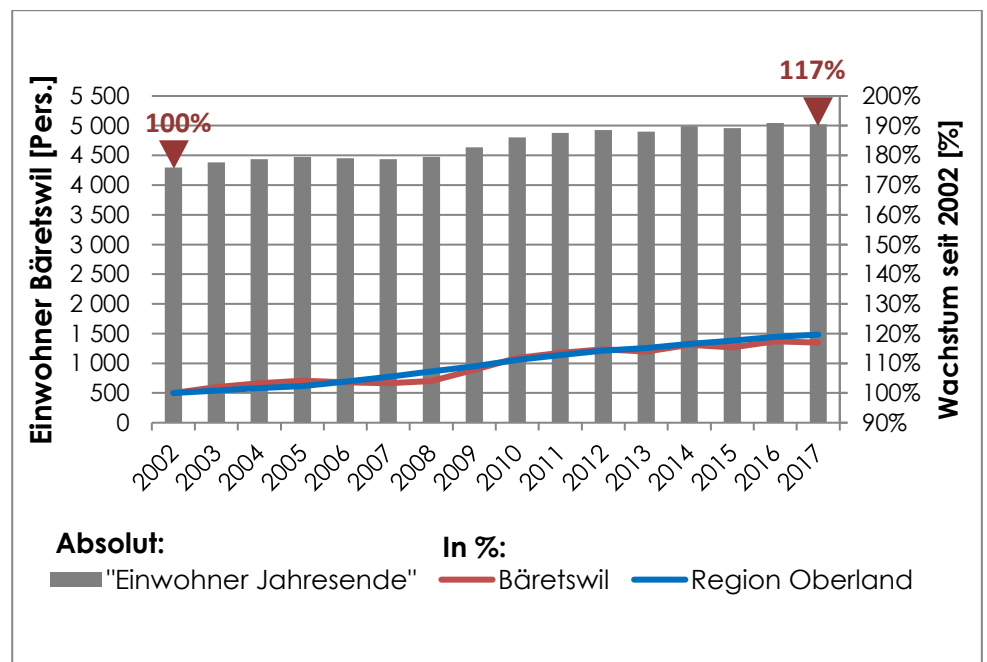
- 2.4.2 Gebiete zur **Erhaltung der Siedlungsstruktur**: Bäretswil Dorf und Oberdorf, Adetswil (Erhalt der Quartierstruktur, der schützenswerten Gebäude und ihrer Umgebung)
- 2.6.2 **Mischgebiete** von regionaler Bedeutung: Bäretswil Bahnhofstrasse
- 2.8.2 Gebiete mit **niedriger baulicher Dichte**: Lättenberghang, Chillberg
- 2.10.2 **Kulturobjekte**: Bäretswil Neuthal (Industrieensemble), Stockrüti (Sägerei/Wasserrad), Burgstelle Greifenberg, Dampfbahn (Bauma-Bäretswil-Hinwil)
- 3.4.2 **Aussichtspunkte** von kantonaler Bedeutung: Waltsberghöchi; von regionaler Bedeutung: Greifenberg Burgruine (wiederherzustellen), Tännler, Sunnehof, Baschlis-Gipfel, Jakobsberg, Rosinli
- 3.5.2 **Naturschutzgebiete** von regionaler Bedeutung: Diverse, siehe SVO Bäretswil vom 4.7.1991
- 3.8.2 **Vernetzungskorridore**: V14 Hinterburg Bäretswil, Wildtierkorridor ZH 42
- 3.10.2 **Gewässerrevitalisierung** von regionaler Bedeutung: Hinterbettswilerbach (Ausdolung, Längsvernetzung), Mettlenbach (Ausdolung, Struktur-Aufwertung, Koordinieren mit Vernetzungskorridor)
- 3.13.2 **Wintersporteinrichtungen** von regionaler Bedeutung: Langlaufloipe (bestehend), Skilifte Steig und Ghöch (bestehend)
- 4.2.2 Strassenabschnitte mit **Umgestaltung des Strassenraums**: Wetziker-, Baumastrasse, Typ B, Verbindungsstrasse
- 4.3.2 **Busangebot**: Bäretswil, von/zu Wetzikon, Halbstundentakt
- 4.4.2 **Historische Verkehrswege** von nationale Bedeutung und Themenwege: Industriehrfpfad; Nebenverbindungen geplante Infrastruktur: Bäretswil-Kempton, Abschnitt Wetziker-, Baumstrasse, Ausbau mehrerer Abschnitte, VNP 05_040; Freizeittrouten: Russikon-Hittnau-Bäretswil (Höhenroute), Bäretswil-Ringwil-Girenbad-Wald (Höhenroute)
- 4.6.2 **Parkierungsanlagen** für Erholungsnutzungen von regionaler Bedeutung: E1 Bäretswil Eichschür (bestehend), E2 Bäretswil Ghöch (bestehend)
- 4.7.2 **Anschlussgleise** von regionaler Bedeutung: A1 Bäretswil Kiesgrube Schürli (Anschlussgleis Kiesverlad)
- 5.2.2 **Wasserversorgungsanlagen** von regionaler Bedeutung: P10 Stufenpumpwerk Bühlholz (Netzanschluss Bäretswil), W19 Wassertransportleitung Kempton-Bühlholz-Schürli-Anschluss Bäretswil (bestehend)
- 5.3.2 **Materialgewinnungsgebiete** von kantonaler Bedeutung: Bäretswil Schürli (In Koordination mit Gruben- und Ruderalbiotop)
- 5.4.2 **Energieholzpotenziale** von kantonaler Bedeutung: Bäretswil (13'000 MWh/a), Festsetzung als Energieholzabnehmergemeinde; Holzlagerplätze von regionaler Bedeutung: Bäretswil Zufahrt fbb-Areal, 800 m2, geplant, befestigt
- 5.6.2 Siedlungsentwässerung und Abwasserreinigung: ARA Wetzikon für Adetswil (bestehend), Schmutz-/Mischwasserleitung Chämtnerbach (bestehend)
- 6.3.2 **Öffentliche Bauten und Anlagen** von regionaler Bedeutung: G1 Bäretswil, Heim Hof (bestehend), G2 Entlastungsheim Sunnemättli (bestehend), G3 Heilpädagogisches Institut St. Michael (bestehend)
- 6.4.2 **Öffentliche Bauten und Anlagen** von regionaler Bedeutung: S2 Eissporthalle (bestehend)

5. Kommunale Grundlagen

5.1 Statistischer Überblick

5.1.1 Wohnbevölkerung

Aktuell weist die Gemeinde Bäretswil rund 5'000 Einwohner auf (Stand Ende 2017: 5'026 Personen). In den letzten 15 Jahren hat sich die Einwohnerzahl unterschiedlich entwickelt: Während die Einwohnerzahl bis 2005 kontinuierlich gestiegen ist, stagnierte die Zahl bis 2008. Nach einem starken Einwohnerwachstum bis in das Jahr 2010 steigt die Einwohnerzahl weiterhin aber langsam an. Das Wachstum der Gemeinde Bäretswil übersteigt seit 2008 das Wachstum der Region Oberland.



Quelle: Statistisches Amt Kanton Zürich, Februar 2018

Wachstumsprognose
Region Oberland

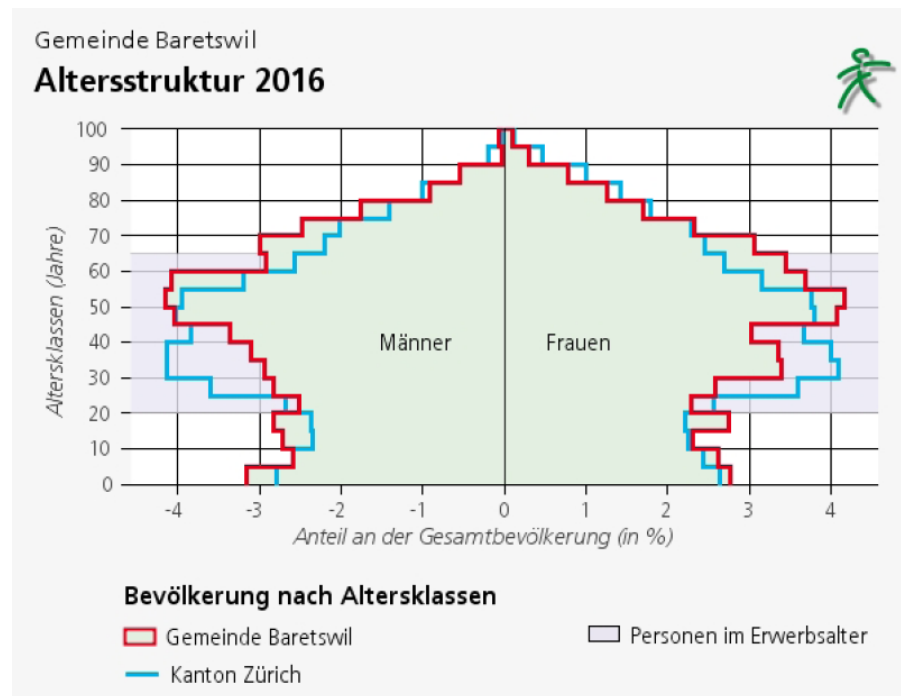
Gemäss den regionalisierten Bevölkerungsprognosen für den Kanton Zürich 2017 (Szenario «Trend ZH») wird die Region Oberland bis ins Jahr 2040 ein Wachstum von rund 23 % erfahren, was einem durchschnittlichen jährlichen Wachstum von rund 1 % entspricht.

Zukünftige Wachstumsabschätzung

Angesichts der momentanen Rahmenbedingungen und dem statistischen Trend, kann davon ausgegangen werden, dass Bäretswil als Wohnstandort an Attraktivität gewinnen wird. Neben der schönen Wohnlage werden insbesondere auch die Verknappung der Baulandreserven in den Zentren und die Nähe zu Wetzikon, Uster und Zürich dazu beitragen. Es bestehen gute ÖV-Verbindungen (45 Minuten nach Zürich, 50 Minuten nach Winterthur).

Demografische Verteilung 2016

Das nachfolgende Bevölkerungsdiagramm zeigt die Altersstruktur der Bevölkerung von Bäretswil im Vergleich mit dem Kanton Zürich auf. Demnach ist der Anteil der 25 bis 45-Jährigen verglichen mit dem Gesamtkanton Zürich deutlich unterdurchschnittlich. Die grösste Bevölkerungsgruppe sind die 40 bis 64-Jährigen. Der Altersquotient, sprich der Anteil der über 64-Jährigen im Vergleich zu den 20 bis 64-Jährigen ist in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen auf ca. 32 %.



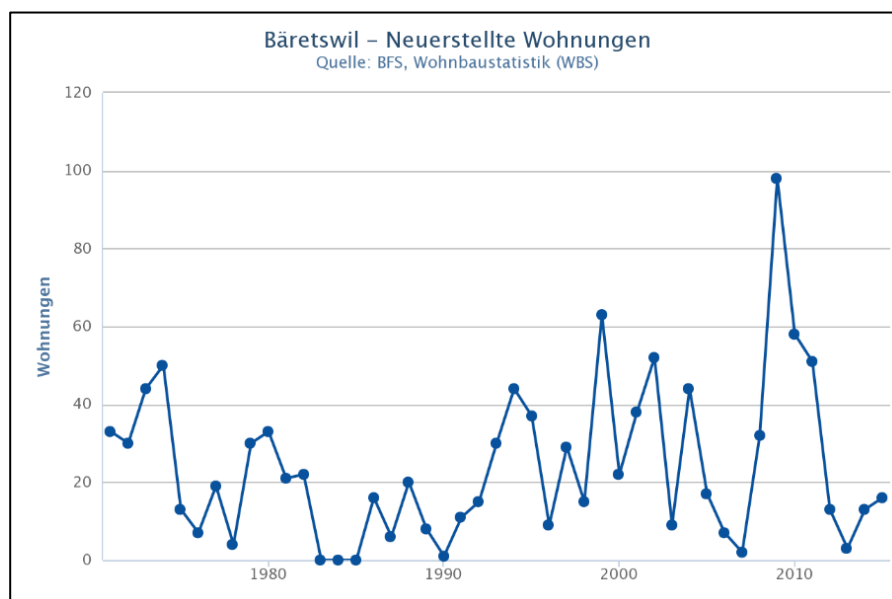
Quelle: Statistisches Amt Kanton Zürich, Raumbbeobachtung (Zugriff Februar 2018)

5.1.2 Wohnungsbau/Bodenmarkt

Wohnbautätigkeit

Die Anzahl neu erstellter Wohnungen unterliegt starken Schwankungen. Nach über 200 neu erstellten Wohnungen in Jahren 2009 bis 2011 ist die Bautätigkeit in den darauffolgenden Jahren zurückgegangen. Im Durchschnitt sind das seit 2009 rund 36 Wohnungen pro Jahr. Der Anteil von Einfamilienhäusern beträgt dabei ca. 20 %.

Die Daten der Jahre 2016 und 2017 sind noch nicht ausgewertet und sind deshalb in untenstehender Grafik nicht abgebildet.



Quelle: BFS, Neu erstellte Wohnungen (Bezug über Amt für Statistik Zürich, Zugriff Februar 2018)

Handänderungen/
Bodenpreise

Die folgende Tabelle zeigt für die Jahre 2011, 2013 und 2015 die Freihandverkäufe von unbebautem Land in Wohn- und Mischzonen der Gemeinde Bäretswil, der Region Zürcher Oberland und des Kantons Zürich auf. In der Klammer steht die Anzahl Transaktionen im jeweiligen Jahr.

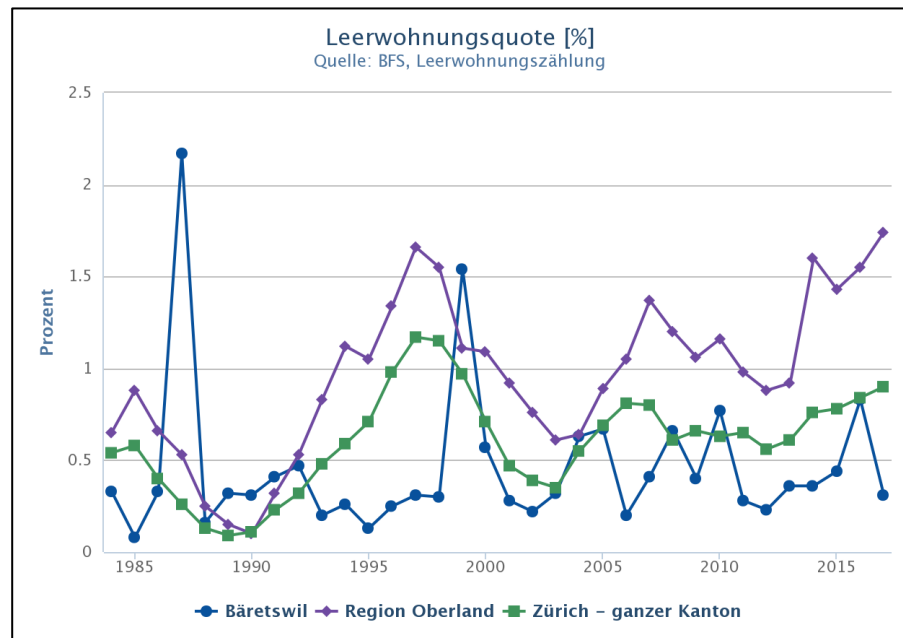
Die Bodenpreise für Bauland in Bäretswil sind langsam aber kontinuierlich am Steigen, währenddessen der durchschnittliche Baulandpreis sowie die Anzahl Transaktionen in der Region stetig am Sinken sind. Der kantonale Durchschnittspreis als auch die kantonalen Transaktionen hingegen unterliegen stärkeren Schwankungen.

Perimeter	Jahr	Baulandpreis Median [CHF/m ²]
Gemeinde Bäretswil	2011 (8)	736
	2013 (9)	774
	2015 (10)	807
Region Zürcher Oberland	2011 (119)	668
	2013 (63)	646
	2015 (85)	548
Kanton Zürich	2011 (914)	681
	2013 (496)	880
	2015 (396)	629

Quelle: Statistisches Amt Kanton Zürich, Februar 2018

Wohnungsleerstände

Ein Hinweis darauf liefert die Leerwohnungsquote der letzten Jahre. Diese ist in Bäretswil verglichen mit der Region Oberland sowie dem Kanton eher tief. Seit dem Jahr 2000 liegt die Leerwohnungsquote unter 1 %, abgesehen von wenigen Ausnahmen gar unter 0.5 %.



Quelle: BFS, Leerwohnungszählung (Bezug über Amt für Statistik Zürich, Zugriff Februar 2018)

5.1.3 Überbauungsstand 2016

Berechnung Kanton

In der Gemeinde Bäretswil sind insgesamt rund 91 % der Bauzone überbaut und 9 % sind nicht überbaut. Grosse Reserven bestehen in keiner der Zonenarten mehr.

Bauzonen	überbaut	nicht überbaut
Wohnzonen	38.6 ha (89 %)	4.7 ha (11 %)
Mischzonen	31.6 ha (96 %)	1.4 ha (4 %)
Arbeitszonen ohne Dienstleistung	2.8 ha (100 %)	0.0 ha (0 %)
Arbeitszonen mit Dienstleistung	12.0 ha (91 %)	1.2 ha (9 %)
Öffentliche Bauten und Anlagen	12.0 ha (85 %)	2.1 ha (15 %)
Total	97.0 ha (91 %)	9.4 ha (9 %)

Quelle: Amt für Raumentwicklung, Raumb Beobachtung (Zugriff Februar 2018)

Bauzonenverbrauch

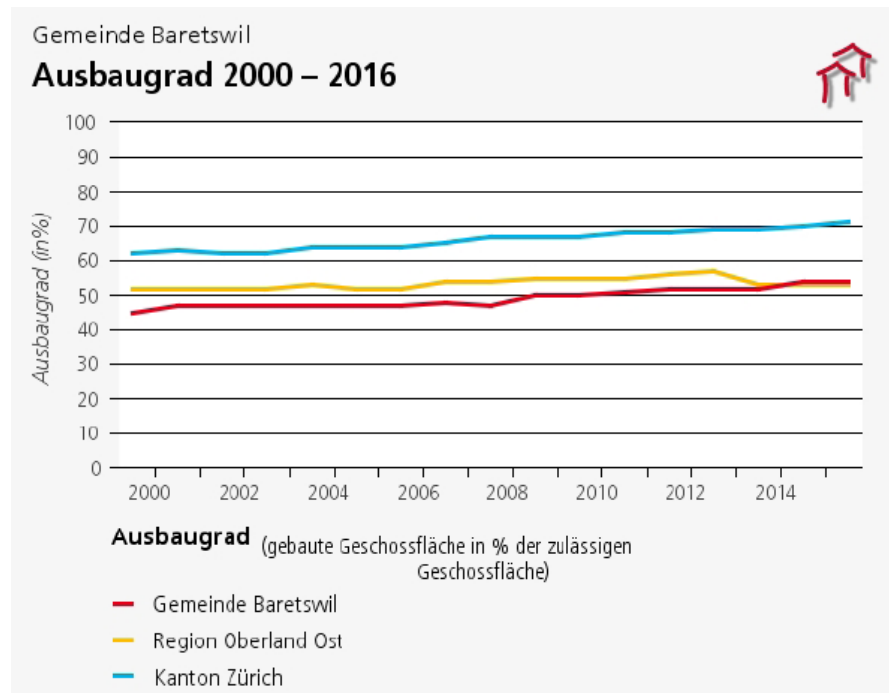
In den vergangenen 15 Jahren wurden in der Gemeinde Bäretswil rund 11.2 ha Bauzone verbraucht. Pro Jahr entspricht dies einem durchschnittlichen Verbrauch von etwas mehr als 0.7 ha.

Bauzonen	15-Jahres-Verbrauch (2002-2016)
Wohnzonen	5.2 ha
Mischzonen	3.2 ha
Arbeitszonen ohne Dienstleistung	1.0 ha
Arbeitszonen mit Dienstleistung	1.2 ha
Öffentliche Bauten und Anlagen	0.6 ha
Total	11.2 ha

Quelle: Amt für Raumentwicklung, Raumb Beobachtung (Zugriff Februar 2018)

Ausbaugrad

Der Ausbaugrad bezeichnet das prozentuale Verhältnis zwischen bestehender und baurechtlich zulässiger Bruttogeschossfläche. Die Angaben beruhen auf Schätzungen des ARE. Der Ausbaugrad von Bäretswil liegt deutlich unter dem kantonalen Schnitt, ist jedoch vergleichbar mit der Region Oberland Ost. Dieser tiefe Ausbaugrad von Bäretswil ist v. a. auf die vielen Einfamilienhäuser zurückzuführen.

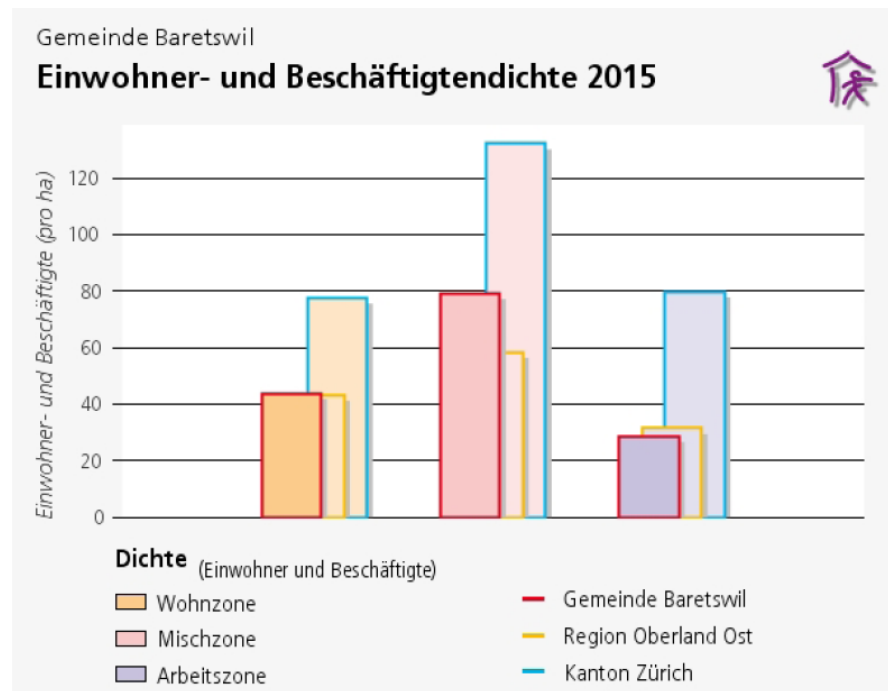


Quelle: Amt für Raumentwicklung Kanton Zürich, Raumebeobachtung (Zugriff Februar 2018)

5.1.4 Nutzungsdichte

Einwohner In Bäretswil wohnen rund 78 % resp. ca. 4'000 Einwohner innerhalb der Bauzone und 22 % ausserhalb der Bauzone (STATPOP 2016).

Einwohner- und Beschäftigtendichte Die Nutzungsdichte gemessen an der Einwohner- und Beschäftigtendichte 2015 ist im Vergleich zum kantonalen Durchschnitt sehr tief. Insbesondere in den Arbeitszonen ist die Nutzungsdichte pro Hektare nicht einmal halb so gross wie der kantonale Durchschnitt.



Quelle: Amt für Raumentwicklung Kanton Zürich, Raumb Beobachtung (Zugriff Februar 2018)

5.1.5 Einwohnerkapazität rechtskräftige Nutzungsplanung

Abschätzung Einwohnerkapazität

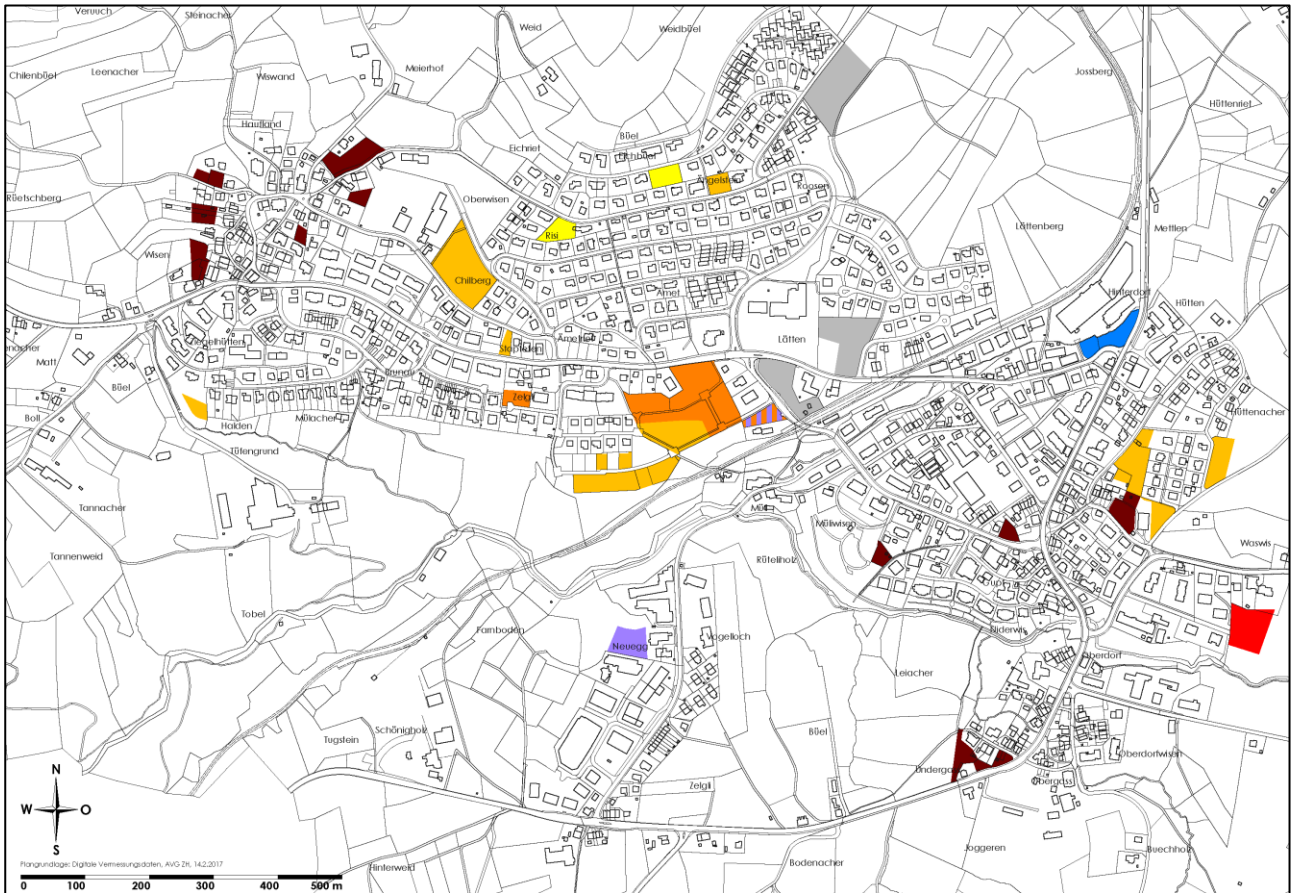
Aus der Überbauungsstatistik lässt sich die theoretische Einwohnerkapazität abschätzen. Die detaillierte Berechnung ist im Anhang A aufgeführt. Die dazu verwendeten Annahmen beruhen auf Erfahrungswerten und sind im Anhang B aufgeführt.

Innenentwicklungspotenziale durch Verdichtungen (Erhöhung des Ausbaugrades) sind dabei nicht berücksichtigt. Weiter ist zu beachten, dass nicht jede unüberbaute Fläche ein Potenzial für die Innenentwicklung darstellt, insbesondere in den Kernzonen. Dort sind verschiedene Freiflächen „geschützt“ und stehen nicht zur Überbauung zur Verfügung. Des Weiteren können manche nicht überbauten Bauzonen erst durch Parzellenarrondierungen oder Landumlegungen bebaut werden.











Theoretisch weist die Nutzungsplanung von Bäretswil innerhalb der rechtskräftigen Bauzonen eine Kapazität von ca. 4'620 Einwohnern auf. Insgesamt wohnen in Bäretswil ca. 3'960 Einwohner (Stand 2016) innerhalb der Bauzonen. Das heisst, dass ohne theoretisch noch eine Kapazität von ca. 660 Einwohnern verbleibt.

Bauzonen Bäretswil	Einwohnerkapazität [Personen]	
	In überbaut	In nicht überbaut
Wohnzonen	1'719	305
Mischzonen	2'518	80
Zwischentotal	4'237	384
Total	4'622	
Einwohner innerhalb Bauzonen	3'959	
Einwohnerkapazität verbleibend	663	

Quelle: Amt für Raumentwicklung Kanton Zürich, Zugriff Februar 2018 und BFS, STATPOP 2016

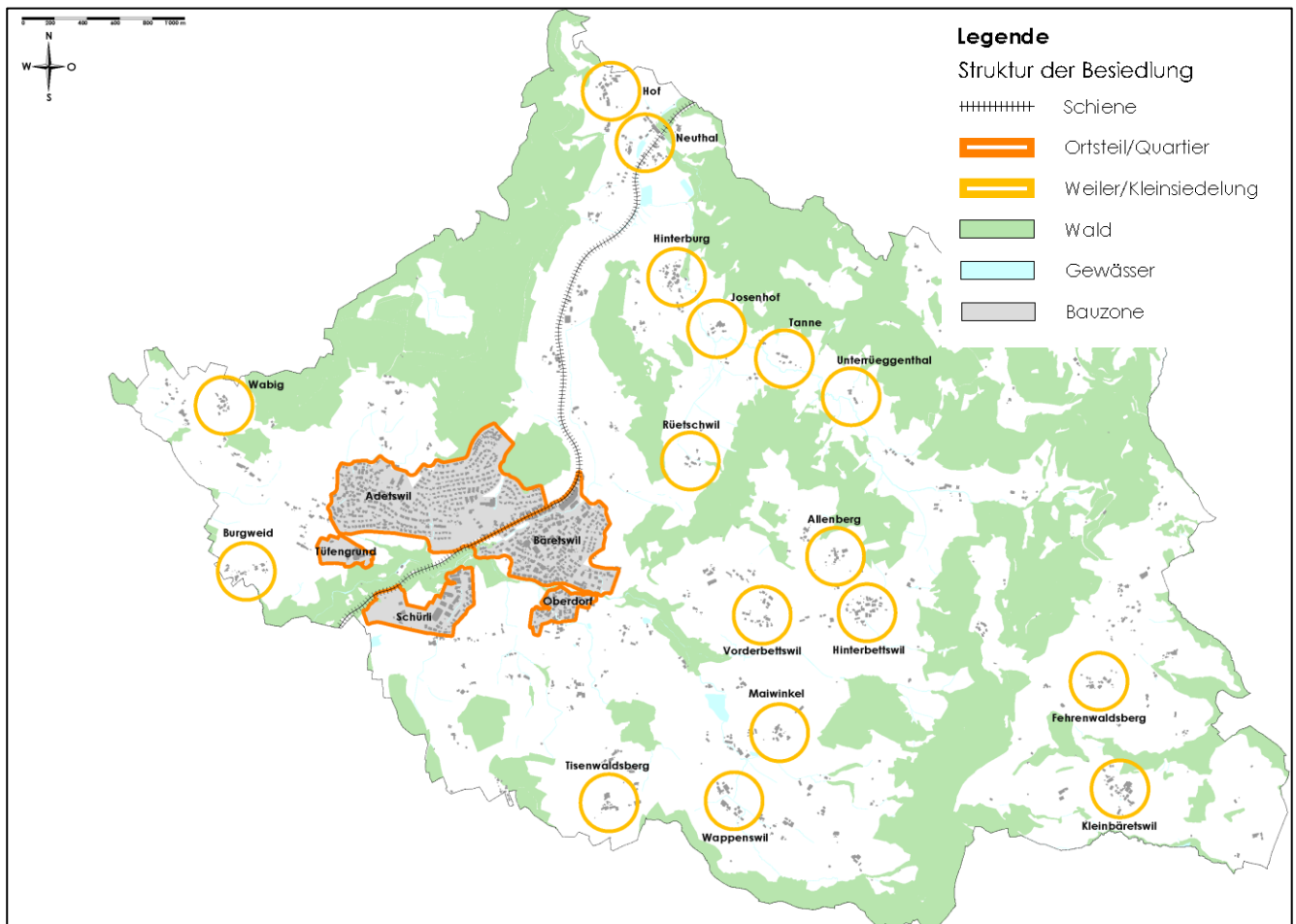


Nicht überbaute Bauzonen in der Gemeinde Bärenswil, Darstellung R+K, Stand März 2018
 Quelle: Amt für Raumentwicklung 2016, Aktualisierung durch R+K März 2018

Legende		
Bauzonen		ES
	K Kernzone	III
	W2/25 Wohnzone	II
	W2/35 Wohnzone	II
	W2/45 Wohnzone	II
	W3/55 Wohnzone	II
	WG 2 zweigeschossige Wohnzone mit Gewerbebeileichterung	III
	G I Gewerbezone	III
	G II Gewerbezone	III
	I Industriezone	III/IV
	Oe Zone für öffentliche Bauten	II/III

5.2 Struktur der Besiedlung

Die Besiedlung der Gemeinde Bärenswil besteht aus den Ortsteilen Bärenswil, mit Oberdorf und Schürli, sowie Adetswil, mit Tüfengrund. Daneben bestehen die verschiedenen Weiler/Kleinsiedlungen, welche im Rahmen der kommunalen Nutzungsplanung Weilerzonen definiert wurden (gemäss Gemeinderatsbeschluss vom 6. September 2000 und Vorprüfungsbericht ARV vom 8. Dezember 2000). Das Industrieensemble Neuthal ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) aufgeführt.



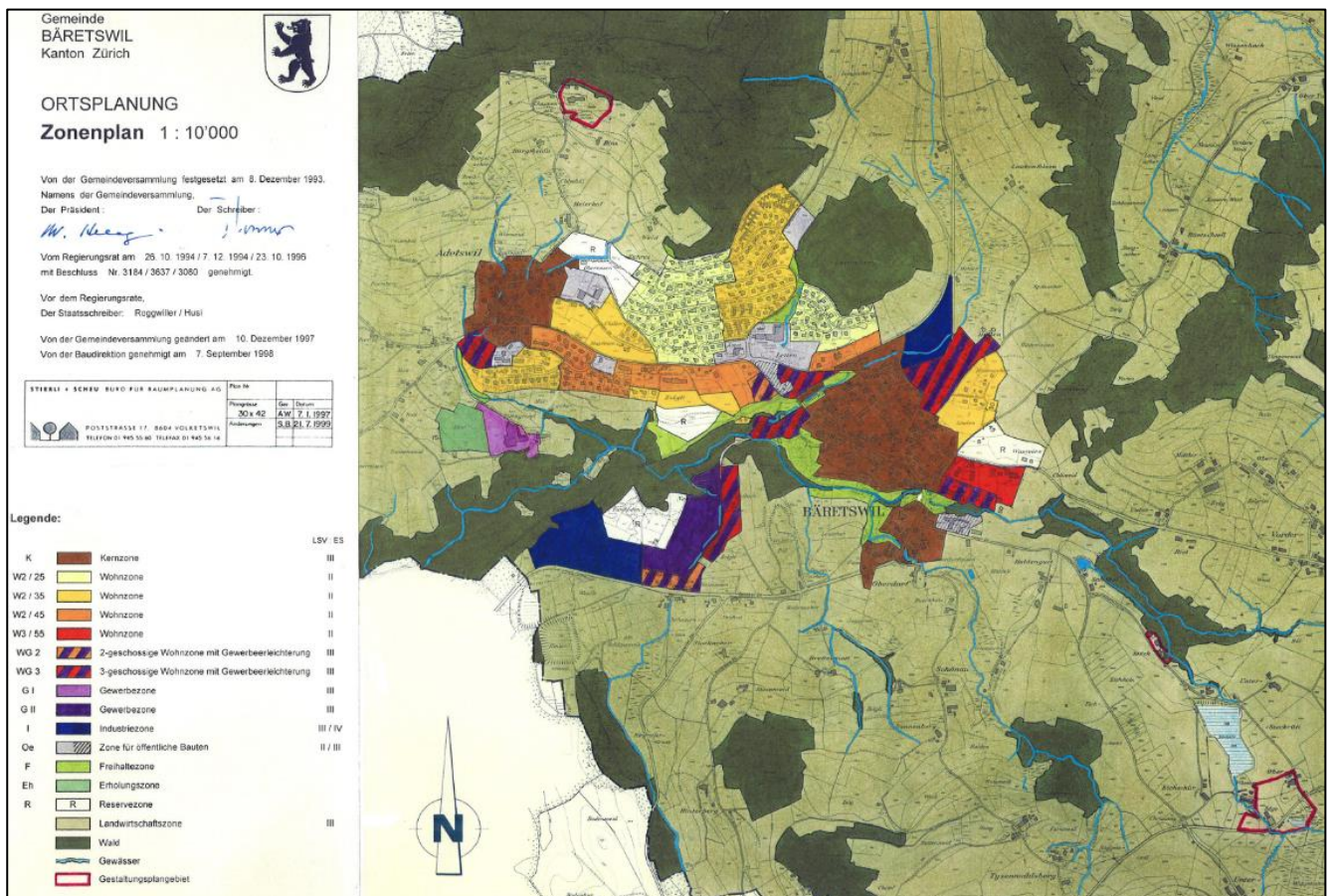
Struktur der Besiedlung, Darstellung R+K auf Grundlage AV-Daten

5.3 Zonenplan

Die planungsrechtliche Grundlage bildet der Zonenplan zusammen mit der Bau- und Zonenordnung (BZO). Der aktuelle Zonenplan wurde von der Baudirektion am 7. September 1998 genehmigt. Die BZO datiert vom 8. Dezember 1993.

Der Zonenplan wurde in der Zwischenzeit wie folgt teilrevidiert:

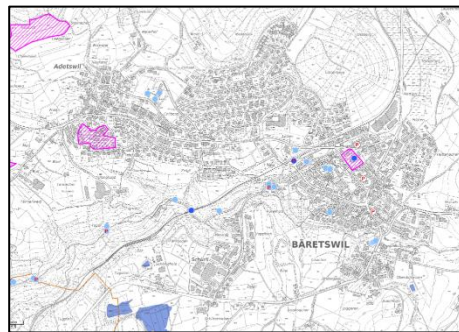
- Änderung Zelgli, Langwiesen und Ämet, BVD Nr. 725/04
- Änderung Zentrum, BVD Nr. 122/05
- Änderung Untere Gasse, BVD Nr. 1309/05
- Änderung Schürli und Untere Gasse, BVD Nr. 1309/05
- Änderung Sunneberg und Brunau, BVD Nr. 0836/16



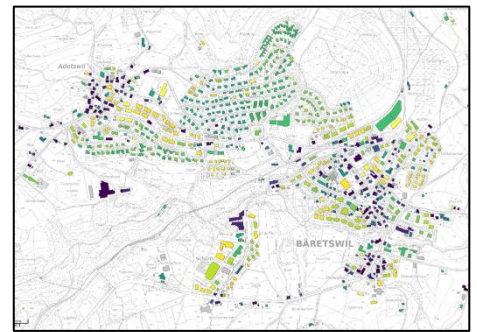
Zonenplan vom 7. September 1998

5.4 Räumliche Rahmenbedingungen

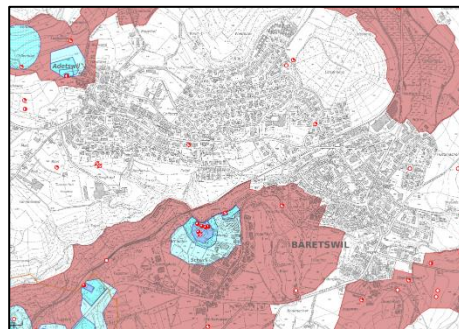
Wichtige Rahmenbedingungen für die Siedlungsentwicklung sind die Qualitätsmerkmale der Bausubstanz wie der Schutzwert oder das Alter aber auch die Nutzungsart und die Nutzungsintensität (Dichte). Hinzu kommen natürliche Rahmenbedingungen wie die Hydrologie oder Geologie aber auch der gesetzliche Schutz von Naturobjekten. Weiter sind die Infrastrukturanlagen zu berücksichtigen, insbesondere die Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr bzw. die Nähe der ÖV-Haltestellen (vgl. untenstehende Karten aus maps.zh.ch).



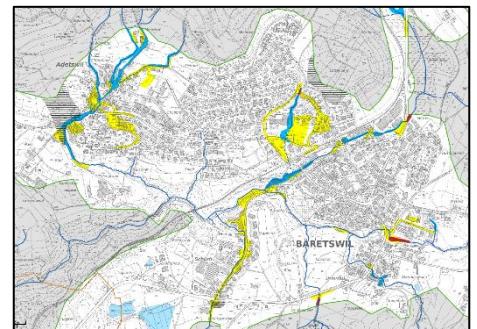
Denkmalschutz



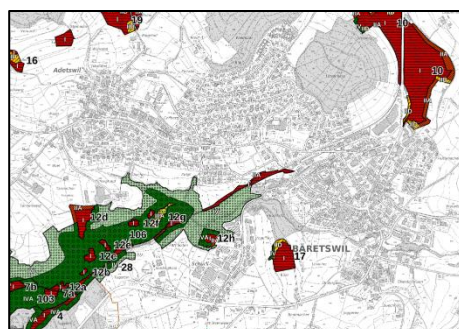
Gebäudealter



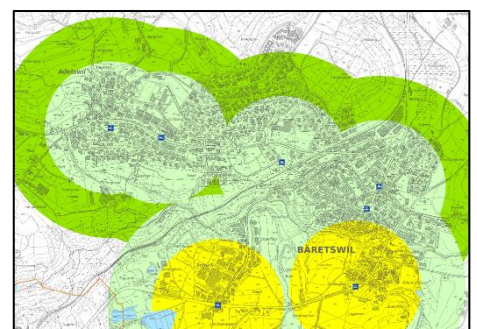
Gewässerschutz



Naturgefahren



Naturschutz

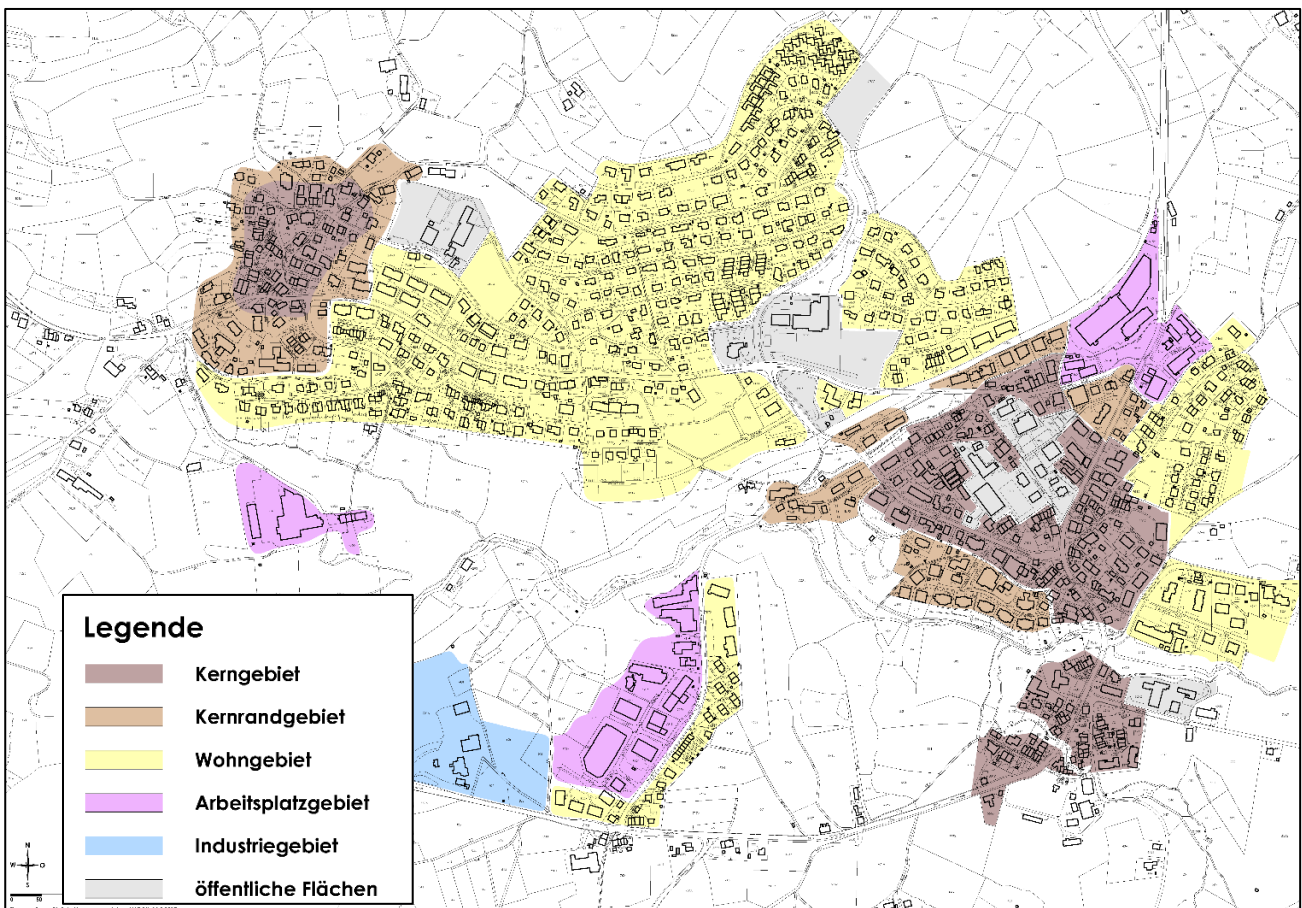


ÖV-Güteklassen

6. Siedlungsanalyse

Gestützt auf die vorgenannten Grundlagen wurde das Siedlungsgebiet analysiert. Die Analyse des Siedlungsgebiets von Bäretswil – Adetswil, ohne Aussenwachen, lässt sich wie folgt zusammenfassen:

- Bäretswil und Adetswil sind praktisch zusammengewachsen und werden als ein Ort wahrgenommen.
- Das Bahnhofareal liegt im Zentrum zwischen den beiden Ortsteilen, umfasst aber aufgrund der vorhandenen Infrastruktur und Nutzung keine zentralörtliche Siedlungsfunktion. Die Gleisanlagen trennen die Ortsteile.
- Bäretswil wird von wenig dicht überbauter Wohnzone mit vorwiegend Einfamilienhäusern geprägt. Der grösste Teil der Bausubstanz stammt aus der zweiten Hälfte des letzten Jahrhunderts (1945 bis 2000).
- Die Kernzonen sind grosszügig festgelegt und gehen über die eigentlichen schutzwürdigen Ortsbilder (Adetswil) bzw. die Gebiete mit eigentlicher Kernfunktion (Bäretswil) hinaus.
- Die öffentlichen Zonen sind über das Siedlungsgebiet gut verteilt (Nähe zu den Nutzern) und sind verhältnismässig grosszügig dimensioniert.
- Die Arbeitsplatzgebiete liegen peripher zum Siedlungsgebiet und sind weitgehend gut erschlossen.



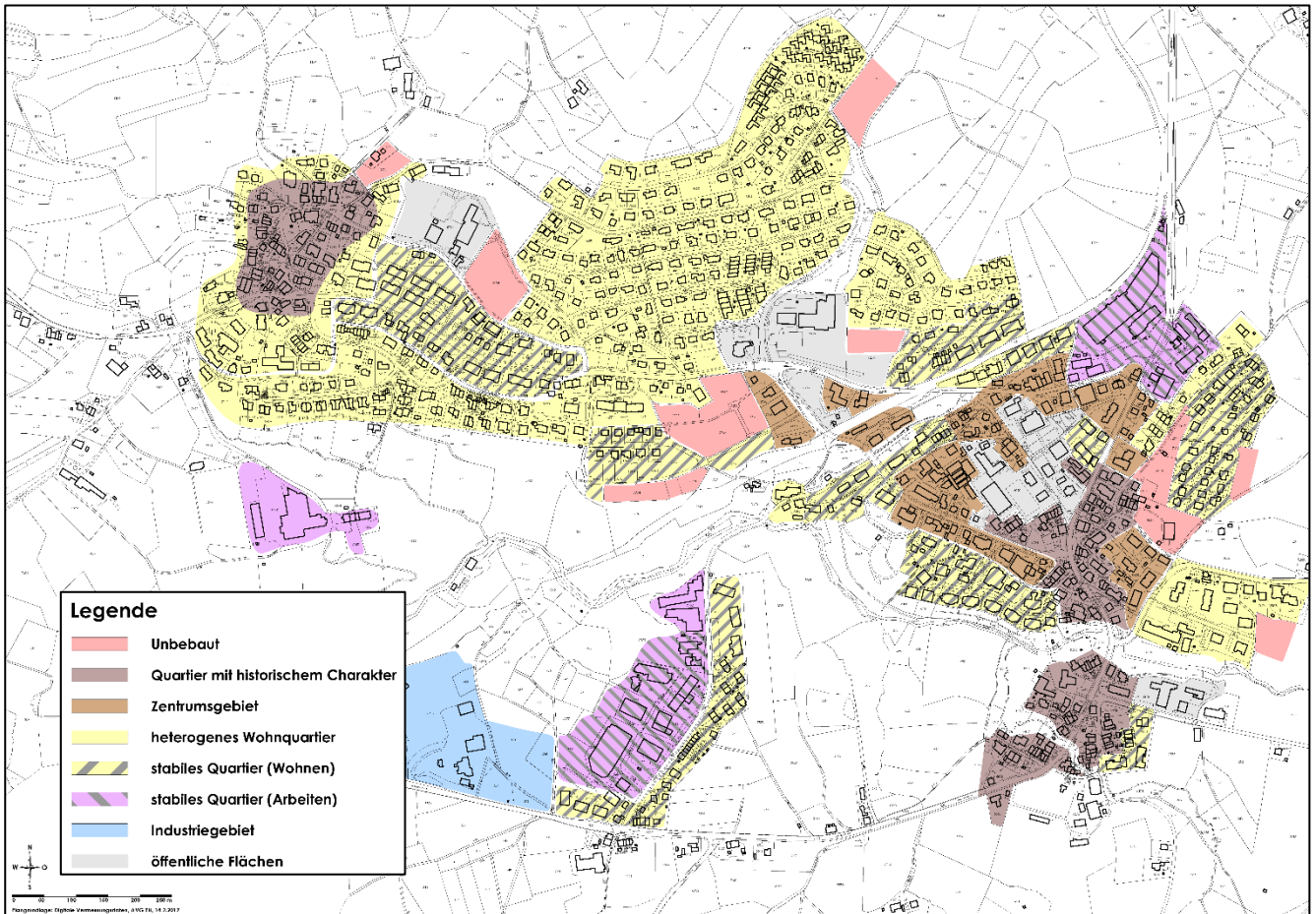
Siedlungsanalyse, Darstellung R+K auf Grundlage AV-Daten

7. Quartieranalyse

7.1 Siedlungsgebiet

Bei der Quartieranalyse wurde das Siedlungsgebiet, gestützt auf die vorgenannten planungsrelevanten Grundlagen in Gebiete mit folgenden Eigenschaften unterteilt:

Öffentliche Flächen	Die Flächen innerhalb der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, welche zweckentsprechend genutzt werden.
Stabiles Quartier (Wohnen)	Die Quartiere mit vorwiegender Wohnnutzung werden aufgrund ihrer „jungen“ Bausubstanz (mehrheitlich nach 1990) und Einwohnerschaft als stabil beurteilt. Neu- und Ersatzbauten werden hier deshalb nur untergeordnet erwartet. Es wird angenommen, dass sich das Gebiet in den nächsten 15 – 20 Jahren nicht massgeblich verändern wird.
Stabiles Quartier (Arbeiten)	Die Quartiere mit vorwiegender Arbeitsnutzung werden aufgrund ihrer „jungen“ Bausubstanz (mehrheitlich nach 1990) als stabil beurteilt. Neu- und Ersatzbauten werden hier deshalb nur untergeordnet erwartet. Es wird angenommen, dass sich das Gebiet in den nächsten 15 – 20 Jahren nicht massgeblich verändern wird.
Industriegebiet	Im Industriegebiet wird angenommen, dass sich das Gebiet in den nächsten 15 – 20 Jahren nicht massgeblich verändern wird.
Quartier mit historischem Charakter	Diese Quartiere besitzen eine Vielzahl von historischen Gebäuden (unter Hinweis auf das kommunale Inventar der schützenswerten Bauten). Teilweise wurden die vorhandenen Baulücken bereits mit Neubauten gefüllt. Diese Flächen des Quartiers sind heute der Kernzone zugewiesen.
Zentrumsgebiet	Das Zentrumsgebiet weist ähnliche Merkmale wie die „Quartiere mit historischem Charakter“ auf. Neben historischen Gebäuden befinden sich hier vermehrt Neubauten. Zudem sind Dienstleistungs- und Versorgungsnutzungen vorhanden.
Heterogenes Wohnquartier	Es handelt sich um Quartiere, welche stark durchmischt sind. Die Durchmischung betrifft das Gebäudealter, die Bausubstanz wie auch die Altersstruktur der Bewohner.



Quartieranalyse, Darstellung R+K auf Grundlage AV-Daten

Die Quartieranalyse lässt sich wie folgt zusammenfassen:

- Es sind sieben grössere unbebaute Bauzonenflächen vorhanden, davon zwei (Nr. 4 und 5) in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Die bauliche Entwicklung der übrigen unbebauten Flächen obliegt den privaten Grundeigentümern.
- Die Quartiere mit historischem Charakter in Adetswil und Bäretswil sind deutlich kleiner als die Kernzone gemäss Zonenplan.
- Das Zentrumsgebiet in Bäretswil hat sich bezüglich Bautypologie, Baualter und Bebauungsdichte sehr heterogen entwickelt. Trotzdem kann ein Potenzial für eine Entwicklung nach innen festgestellt werden, insbesondere entlang der Bahnhofstrasse.
- Die grossen Wohngebiete sind, mit Ausnahme von einzelnen Quartieren mit jüngeren Bauten (stabile Wohnquartiere), bezüglich Baualter bzw. Erneuerungsbedarf sehr heterogen und weisen aufgrund des geringen Ausbaugrades ebenfalls Innenentwicklungspotenzial auf. Die geringe bauliche Dichte bildet jedoch gleichzeitig ein Qualitätsmerkmal dieser Wohngebiete.
- Die Arbeitsplatzgebiete sind weitestgehend stabil (grosser Anteil an Gebäuden mit Baujahr nach 2000) und umfassen kein massgebendes Entwicklungspotenzial.

7.2 Weiler und Kleinsiedlungen

Weilerkernzonen,
Merkblatt 06-2016, Amt
für Raumentwicklung
Kanton Zürich

Ausserhalb der Bauzonen sind bestehende Weiler oder Kleinsiedlungen mit traditioneller bäuerlicher Siedlungsstruktur ein wichtiger Bestandteil des Landschaftsbildes. Durch Ihre Lage, Struktur und Charakteristik prägen sie die ländlichen Gebiete im Kanton Zürich. Ihr Schutz ist daher ein wesentliches Anliegen der Raumentwicklung.

Ist ein Weiler schützenswert, kann er unter bestimmten Voraussetzungen einer Kernzone zugewiesen werden. Mit Hilfe einer ortsbaulichen Analyse sowie kommunalen und überkommunalen Inventaren können die prägenden Elemente, die den jeweiligen Weiler auszeichnen, erkannt und festgehalten werden. Durch eine Anpassung der Bau- und Zonenordnung und einen detaillierten Kernzonenplan sind die Schutzziele ortsspezifisch und grundeigentümergebunden festzulegen. Diese Massnahmen fördern die innere Entwicklung des Weilers unter Berücksichtigung der Schutzziele und bieten den Gemeinden die Möglichkeit, diese Entwicklung durch konkrete Vorgaben gezielt und effektiv mitzugestalten.

Kleinsiedlungen als
Weilerkernzonen

Damit ein Weiler respektive eine Kleinsiedlung in eine Weilerkernzone eingezont werden kann, müssen gemäss Bundesgerichtspraxis insbesondere folgende Voraussetzungen erfüllt sein:

- mindestens fünf bis zehn bewohnte Gebäude;
- geschlossene Einheit;
- von der Hauptsiedlung klar getrennt;
- gewisse Stützpunktfunktionen (Gaststätte, Detailhandel, Museum etc.).

Die 17 Weiler/Kleinsiedlungen in der Gemeinde Bäretswil erfüllen obengenannte Voraussetzungen gemäss einer Einschätzung durch R+K (basierend auf dem Vorprüfungsbericht ARV vom 8.12.2000/Diplomarbeit «Siedlungsentwicklung in Bäretswil ZH» von Christian Hürzeler und Phillip Rütsche (2.2.2001) wie folgt:

Name	5-10 bewohnte Gebäude	Geschlossene Einheit	Von Hauptsiedlung getrennt	Gewisse Stützpunktfunktion
Wabig	✓	✓	✓	X
Burgweid	✓	X	X	X
Hof	✓	✓	✓	X
Neuthal	✓	X	✓	✓
Hinterburg	✓	✓	✓	✓
Josenhof	X	✓	✓	X
Tannen	X	✓	✓	X
Unterrüeggental	X	✓	✓	X
Rüetschwil	X	✓	✓	✓
Allenberg	✓	X	✓	X
Vorderbettswil	✓	X	✓	x
Bettswil	✓	✓	✓	✓
Tisenwaldsberg	✓	X	✓	✓
Wappenswil	✓	X	✓	X
Maiwinkel	✓	X	✓	✓
Fehrenwaldsberg	X	X	✓	✓
Kleinbäretswil	✓	✓	✓	✓

Vorprüfung ARV

Gemäss der Vorprüfung ARV (Amt für Raumordnung und Vermessung) vom 8. Dezember 2000 erfüllen die drei Weiler Hinterburg, Bettswil und Kleinbäretswil grundsätzlich die Anforderungen an eine Weilerkernzone. Die vier Weiler Vorderbettswil, Unterwappenswil, Hof und Wabig erfüllen die Anforderungen nur bedingt. Die restlichen zehn Weiler erfüllen die Mindestanforderungen hinsichtlich Siedlungsqualität, Grösse und Stützpunktfunktionen nicht.

Weiteres Vorgehen

Im Rahmen der nächsten Ortsplanungsrevision soll eine sorgfältige Bestandsaufnahme der 17 Weiler/Kleinsiedlungen in ortsbaulicher, nutzungs- und erschliessungstechnischer Hinsicht unter Berücksichtigung der Grundeigentumsverhältnisse erfolgen, um die Eignung einer Einzonung in die Weilerkernzone abschliessend beurteilen zu können.

8. Konzept zur Siedlungsentwicklung

8.1 Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung

Potenziale im rechtskräftigen Zonenplan ausschöpfen

Die Siedlungsentwicklung findet in verschiedenen Bereichen statt. Primär sollen die bestehenden Baulandreserven in den rechtskräftigen Bauzonen ausgenützt werden. Die Reserven bestehen in Form von unüberbauten Grundstücken sowie in Form von Ausnützungsreserven. Letztere bestehen, wenn auf einem Grundstück die Ausnützungsziffer noch nicht ausgeschöpft ist und baurechtlich die Möglichkeit besteht, ein Gebäude zu erweitern (anzubauen oder aufzustocken). Bei den unüberbauten Grundstücken ist zwischen sogenannten Baulücken (kleines Potenzial) sowie grösseren zusammenhängenden Flächen (grosses Potenzial) zu unterscheiden. Wie die Quartieranalyse gezeigt hat, verfügt Bäretswil im rechtskräftigen Zonenplan über verschiedene, unüberbaute Flächen. Mitunter bestehen mehrere zusammenhängende Flächen mit einem wesentlichen Wohnraumpotenzial.

Anpassung der Grundordnung

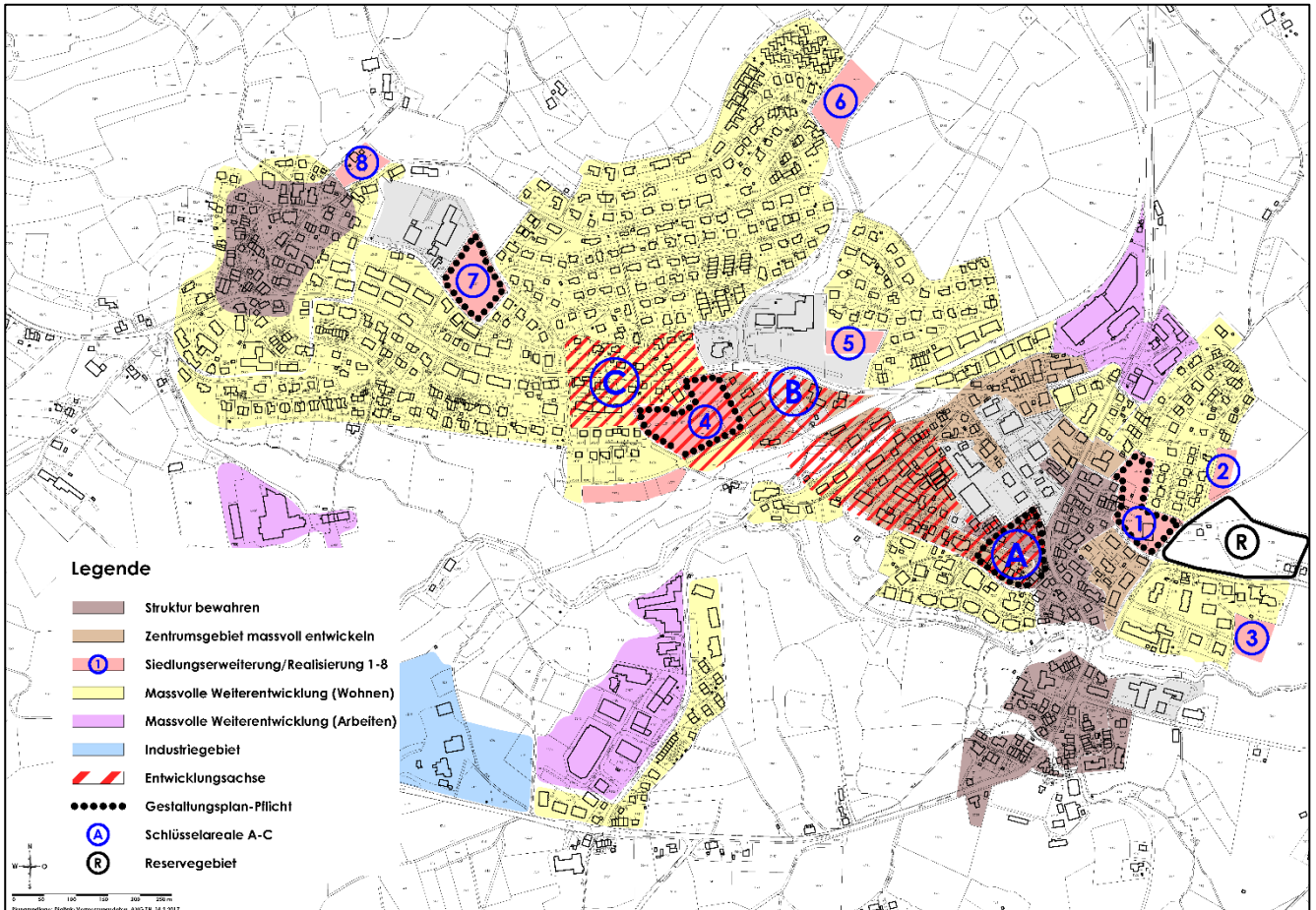
Daneben können Siedlungserweiterungen durch die Anpassung der Grundordnung (Zonenplan und Bau- und Zonenordnung) ermöglicht werden. Dabei muss zwischen der sogenannten Innenentwicklung und der Aussenentwicklung unterschieden werden. Die Innenentwicklung oder innere Verdichtung kann durch Um- oder Aufzonungen sowie Ausnützungsboni gefördert werden. Die Aussenentwicklung ist gleichbedeutend mit der Einzonung von Nichtbauzone in Bauzone.

Ziel des Konzepts

Basierend auf der Analyse der Rahmenbedingungen wurde untersucht, welche dieser Siedlungsentwicklungsmöglichkeiten in Bäretswil bestehen und mit welchen Massnahmen diese umgesetzt werden könnten. Das nächste Kapitel beschreibt die strategischen Ansätze und Umsetzungsmassnahmen des Entwicklungskonzepts in einer Übersicht.

8.2 Entwicklungskonzept und Strategie

Das Entwicklungskonzept basiert auf folgenden Strategien:



Konzeptplan: Darstellung R+K auf Grundlage AV-Daten

STRATEGIE 1 Reduktion Kernzonen

Die Kernzonen (§ 50 Abs. 1 PBG) werden auf den Bereich mit historischer Struktur und Substanz bzw. auf das schutzwürdige Ortsbild in Bäretswil, Adetswil und im Oberdorf beschränkt.

Wie die Siedlungsanalyse, insbesondere gestützt auf die statistischen Grundlagen über die Bausubstanz bestätigt, wurden die Kernzonen im Nutzungsplan sehr grosszügig festgelegt. Diese Kernzonen stimmen nicht mehr dem Zonenzweck gemäss § 51 Abs. 1 PBG überein, weshalb sie reduziert werden sollen.

Die Bereiche der schutzwürdigen Ortsbilder werden ermittelt und die Kernzonen im Zonenplan entsprechend reduziert. Die aus der Kernzone entlassenen Gebiete werden gemäss Analyseergebnis der Zentrums- oder Wohnzone zugewiesen.

STRATEGIE 2
Festlegung
Zentrumszone

In Bäretswil wird eine Zentrumzone (§ 51 Abs. 1 PBG) geschaffen.

Die aus der Kernzone entlassenen Gebiete in Bäretswil werden, wo zweckmässig, der Zentrumzone zugewiesen. Eigentliche Wohngebiete werden in die Wohnzone umgezont. Damit wird den Zonenbestimmungen gemäss PBG besser entsprochen.

STRATEGIE 3
Entwicklungssachse
Bahnhofstrasse

Entlang der Entwicklungssachse Bahnhofstrasse soll, wo zweckmässig, eine dichte Bauweise mit publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen entstehen und der Strassenraum aufgewertet werden.

Gemäss Bevölkerungsbefragung wird ein attraktiver und belebter Dorfkern gewünscht. Hierzu bedarf es publikumsorientierter Erdgeschossnutzungen entlang der Bahnhofstrasse und insbesondere im Bereich Bärenplatz.

Die Potenzialgebiete für eine dichtere Bauweise mit publikumsorientierter Erdgeschossnutzung werden ermittelt und im Zonenplan festgelegt. Dies kann durch eine Gestaltungsplanpflicht oder durch die Schaffung eines Anreizes (z.B. zusätzliche Nutzung als Kompensation für publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen) im Rahmen von Sonderbauvorschriften umgesetzt werden. Gleichzeitig sind die Strassenraumgestaltung der Bahnhofstrasse wie auch planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Aufwertung zu überprüfen.

STRATEGIE 4 **Entwicklung** **Schlüsselareale**

Bei der Erneuerung und Entwicklung der Schlüsselgebiete A – C sollen die ortbaulichen Potenziale durch Gesamtplanungen geprüft und nach Möglichkeit umgesetzt werden.

Gemäss Quartieranalyse liegen drei bebaute Areale innerhalb der Entwicklungsachse Bahnhofstrasse, die sich aufgrund der vorhandenen Bausubstanz und Baudichte für eine gesamtheitlich konzipierte Weiterentwicklung eignen. Es stehen folgende Zielsetzungen im Vordergrund:

Bärenplatz (A): Gesamtheitlich konzipiertes Erschliessungs- und Überbauungskonzept, welches sich gestalterisch sehr gut ins Orts- und Strassenbild einordnet sowie eine publikumsorientierte Erdgeschossnutzung aufweist. Die planungsrechtliche Sicherung erfolgt im Rahmen eines Gestaltungsplans oder durch Sonderbauvorschriften.

Öffentlicher Parkplatz (B): Überprüfung des ortbaulichen Entwicklungspotenzials in Kombination mit der öffentlichen Parkierungsanlage für eine dichtere Überbauung, die sich gut ins Orts- und Strassenbild einordnet. Die planungsrechtliche Sicherung erfolgt im Rahmen eines Gestaltungsplans oder durch Sonderbauvorschriften.

Adetswilerstrasse (C): Prüfung einer gesamtheitlichen Entwicklungsplanung für eine dichtere Überbauung, die sich gut ins Orts- und Strassenbild einordnet. Die planungsrechtliche Sicherung erfolgt im Rahmen eines Gestaltungsplans oder durch Sonderbauvorschriften.

STRATEGIE 5 **Einführung** **Gestaltungsplanpflicht**

Für die grösseren, unbebauten Bauzonenflächen wird die Gestaltungsplanpflicht festgelegt (Gebiete Nr. 1, 4 und 7).

Gemäss Quartieranalyse umfasst das Siedlungsgebiet drei grössere, unbebaute Bauzonenflächen innerhalb der Wohnzonen. Diese Potenzialgebiete werden erkundet und es wird im Zonenplan die Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht geprüft.

Es sollen gesamtheitlich konzipiertes Erschliessungs- und Überbauungskonzepte realisiert werden, welche sich gestalterisch gut ins Quartier- und Strassenbild einordnen. Mehrnutzungen stehen nicht im Vordergrund, werden aber insbesondere innerhalb der Entwicklungsachse Bahnhofstrasse auch nicht ausgeschlossen. Die arealbezogenen Zielsetzungen der Gestaltungsplanpflicht werden als Richtlinien in die BZO aufgenommen.

STRATEGIE 6
Moderate Weiterentwicklung Wohnzonen

Die Quartiere in den Wohn- und Mischzonen sollen im Sinne einer zeitgemässen Nutzung massvoll weiterentwickelt und erneuert werden, ohne Erhöhung des Einwohnerpotenzials.

Gestützt auf die Bevölkerungsbefragung und die Wachstumsstrategie des Kantons sollen die grossen Wohnquartiere ihre Qualitäten bewahren können. Die zulässige Baudichte soll nicht erhöht werden.

Die baupolizeilichen Bestimmungen sollen jedoch überprüft und im Sinne einer zeitgemässen Nutzung, unter Wahrung der Siedlungs- und Ortsbildqualitäten, angepasst werden, wo erforderlich.

STRATEGIE 7
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Die unbebauten Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (Nr. 5 und 6) werden bezüglich Bedarf und künftiger Nutzung überprüft.

Nach entsprechenden Bedarfsabklärungen werden allfällige Aus- oder Umzonungen im Zonenplan geprüft.

STRATEGIE 8
Einzonung Weilerkernzonen

Bei den Weilern und Kleinsiedlungen wird die Einzonung in eine Weilerkernzone geprüft.

Die Potenzialgebiete werden erkundet sowie eine Einzonung in die Weilerkernzone auf ihre Zweck- und Rechtmässigkeit geprüft.

STRATEGIE 9
Reservezonen

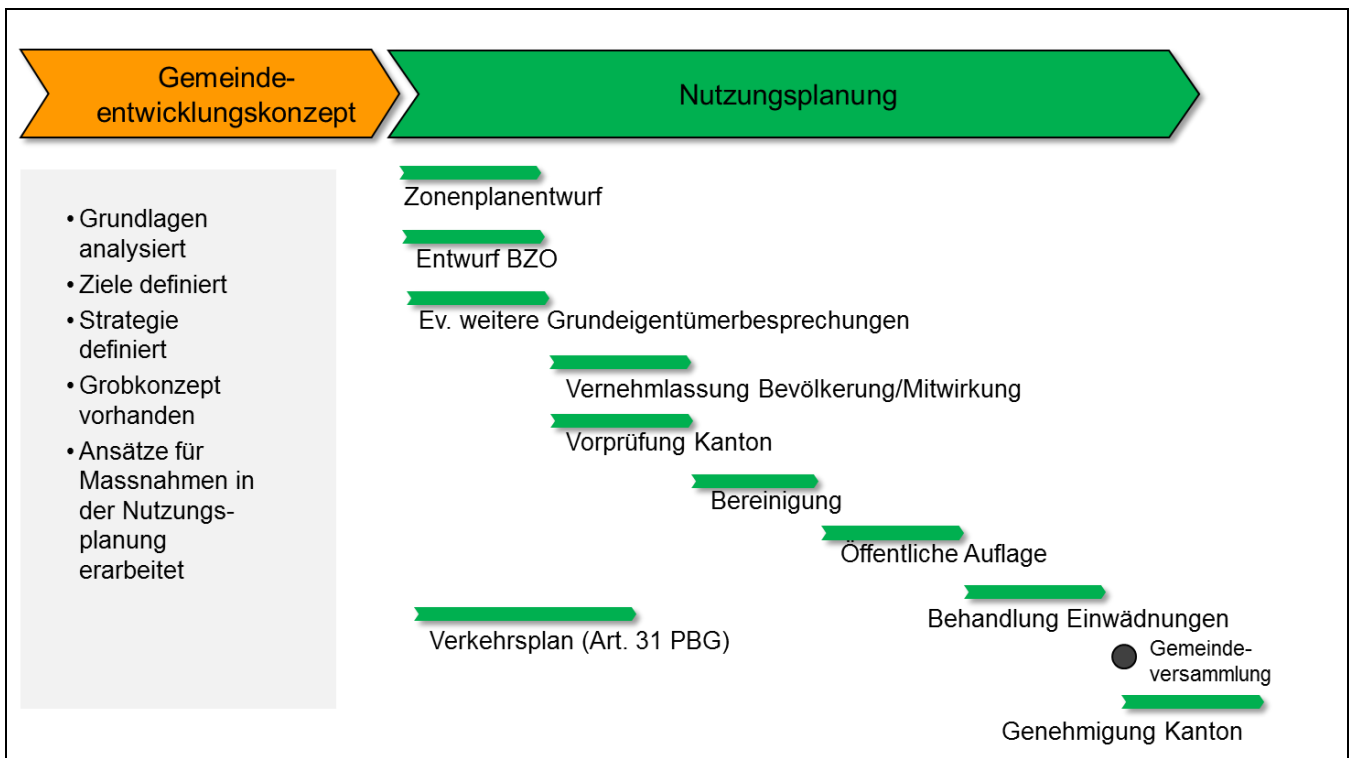
Die Reservezonen werden auf den kantonalen bzw. regionalen Richtplan abgestimmt, soweit zweckmässig.

Die Reservezonen werden gemäss den Vorgaben der übergeordneten Planungen im Zonenplan überprüft und nach Bedarf angepasst.

10. Ausblick

Ortsplanungsrevision Zum Abschluss dieses Gemeindeentwicklungskonzepts wird empfohlen, die Ortsplanungsrevision in das künftige Legislaturprogramm aufzunehmen.

Verfahren Das Verfahren der Ortsplanungsrevision ist im Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG) geregelt. Die folgende Abbildung zeigt das Verfahren in vereinfachter Form auf.



Ablaufschema Ortsplanungsrevision nach PBG

Inhalte Das Gemeindeentwicklungskonzept bildet die Grundlage für die Ortsplanungsrevision, in welcher die vorgeschlagenen strategischen Ansätze zu prüfen und mittels geeigneter Massnahmen nutzungsplanerisch umzusetzen sind.

Zudem sind folgende Themen zu behandeln:

- Anpassung Bau- und Zonenordnung (BZO) gemäss PBG (Übergangsbestimmung zur Änderung vom 14. September 2015, OS 72,52);
- Gewässerräume;
- Naturgefahren;
- Aktualisierung Kommunalen Verkehrsplan.

Resultate

- Überarbeiteter Teilrichtplan Verkehr (Kommunaler Verkehrsplan)
- Überarbeiteter Zonenplan;
- Überarbeitete Bau- und Zonenordnung;
- Gestaltungsplanrichtlinien;
- Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV.

Anhang A – Kapazitätsberechnungen

Gemeinde Bäretswil

Rechtskräftige BZO, ohne Berücksichtigung von Gestaltungsplänen

Kapazitätsberechnung: Zonen **nicht überbaut** (auf Basis Quartieranalyse vom 22.03.2018)

	Zone	Fläche [ha]	Fläche nach Abzug Verkehrsfläche*	Ausnutzungsziffer (AZ)	Überbauungsziffer	Geschossfläche anrechenbar [m ²]	Geschossfläche Total [m ² **]	Wohnanteil (%) ***	Fläche pro Einwohner [m ²]	Einwohner theoretisch	Ausbaugrad (%)	Einwohner (realistisch)
Wohnzonen	W2/25	0.29	0.26	0.25	-	0.07	0.09	95%	50	16	75%	12
	W2/35	2.55	2.30	0.35	-	0.80	1.12	95%	50	214	75%	160
	W2/45	1.22	1.10	0.45	-	0.50	0.69	95%	50	132	75%	99
	W3/55	0.38	0.34	0.55	-	0.19	0.24	95%	50	45	75%	34
	TOTAL											
Mischzonen	K Bäretswil	0.53	0.48	0.80	-	0.38	0.53	80%	50	85	75%	64
	K Adetswil	0.72	0.65	0.60	-	0.39	0.55	80%	50	87	75%	65
	WG 2 ***	0.12	0.11	0.45	-	0.08	0.16	60%	50	19	75%	14
	WG 3 ***	0.00	0.00	0.50	-	0.00	0.00	60%	50	0	75%	0
	TOTAL											
Theoretische Einwohnerkapazität												384

* Abzug von 10% für Verkehrsfläche.

**Gemäss § 255 Abs. 3: Geschossfläche anrechenbar (x) + (x/VG * 0.65 (bei 1 DG)/ * 0.8 (bei 2 DG)). Die Flächen im UG werden nicht berücksichtigt da nicht von einer Wohnnutzung ausgegangen wird

*** In den Zonen WG2 und WG3 darf das UG für gewerbliche Zwecke genutzt werden. Deshalb wird der Wert ** mit (x/Anzahl zulässige VG) addiert

Kapazitätsberechnung: Zonen **überbaut** (gemäss Bauzonenstatistik, Stand 2016)

	Zone	Fläche [ha]	Fläche nach Abzug Verkehrsfläche*	Ausnutzungsziffer (AZ)	Überbauungsziffer	Geschossfläche anrechenbar [m ²]	Geschossfläche Total [m ² **]	Wohnanteil (%) ***	Fläche pro Einwohner [m ²]	Einwohner theoretisch	Ausbaugrad (%)	Einwohner (realistisch)
Wohnzonen	W2/25	11.90	10.71	0.25	-	2.68	3.55	95%	50	674	55%	371
	W2/35	18.60	16.74	0.35	-	5.86	8.20	95%	50	1'558	55%	857
	W2/45	6.30	5.67	0.45	-	2.55	3.57	95%	50	679	55%	373
	W3/55	1.80	1.62	0.55	-	0.89	1.13	95%	50	214	55%	118
	TOTAL											
Mischzonen	K Bäretswil	15.40	13.86	0.80	-	11.09	15.52	80%	50	2'484	55%	1'366
	K Adetswil	6.00	5.40	0.60	-	3.24	4.54	80%	50	726	55%	399
	WG 2 ***	1.40	1.26	0.45	-	0.95	1.80	60%	50	215	55%	119
	WG 3 ***	8.90	8.01	0.50	-	6.01	9.61	60%	50	1'153	55%	634
	TOTAL											
Theoretische Einwohnerkapazität												4'237
Einwohner innerhalb der Bauzonen (STATPOP 2016)												3'959
Einwohnerkapazität ohne Verdichtung/Erhöhung Ausbaugrad												278

Anhang B – Annahmen für Berechnungen

Fläche	Die Flächen wurden mit den Daten der amtlichen Vermessung ermittelt und mit den Angaben von GIS-ZH abgeglichen.
Geschossflächenpotenzial	Die Geschossflächenpotenziale wurden anhand der zonengemässen Ausnützung und den ermittelten Flächen berechnet. Für die Verkehrsflächen wurden 10 % in Abzug gebracht (Erfahrungswert).
Einwohnerpotenzial	Das Einwohnerpotenzial wurde mit der Annahme von 50 m ² Wohnfläche pro Einwohner ermittelt. Bei der Annahme des Ausbaugrades wurde variiert zwischen nicht überbauter Bauzone (Ausbaugrad 75 %, Annahme) und überbauter Bauzone (Ausbaugrad 55 %, gemäss ARE-ZH).
Wohnanteil	Der Wohnanteil variiert je nach Zone. Für reine Wohnzone wurde mit einem Wohnanteil von 95 % gerechnet, für die Kernzonen mit 80 % und für die Zonen mit Gewerbeerleichterung mit 60 % (Erfahrungswert).
Verkehrspotenzial	Das Verkehrspotenzial wurde über die Anzahl berechnete Abstellplätze ermittelt. Dazu wurden die Flächen mit den Angaben aus Art. 24 Bau- und Zonenordnung (1 PP/70 m ² Wohnfläche, 1 PP/45 m ² Bürofläche, 1 PP/30 m ² Ladenfläche) multipliziert. Pro Abstellplatz wird mit durchschnittlich 3 Fahrten/Tag gerechnet (Erfahrungswert).