

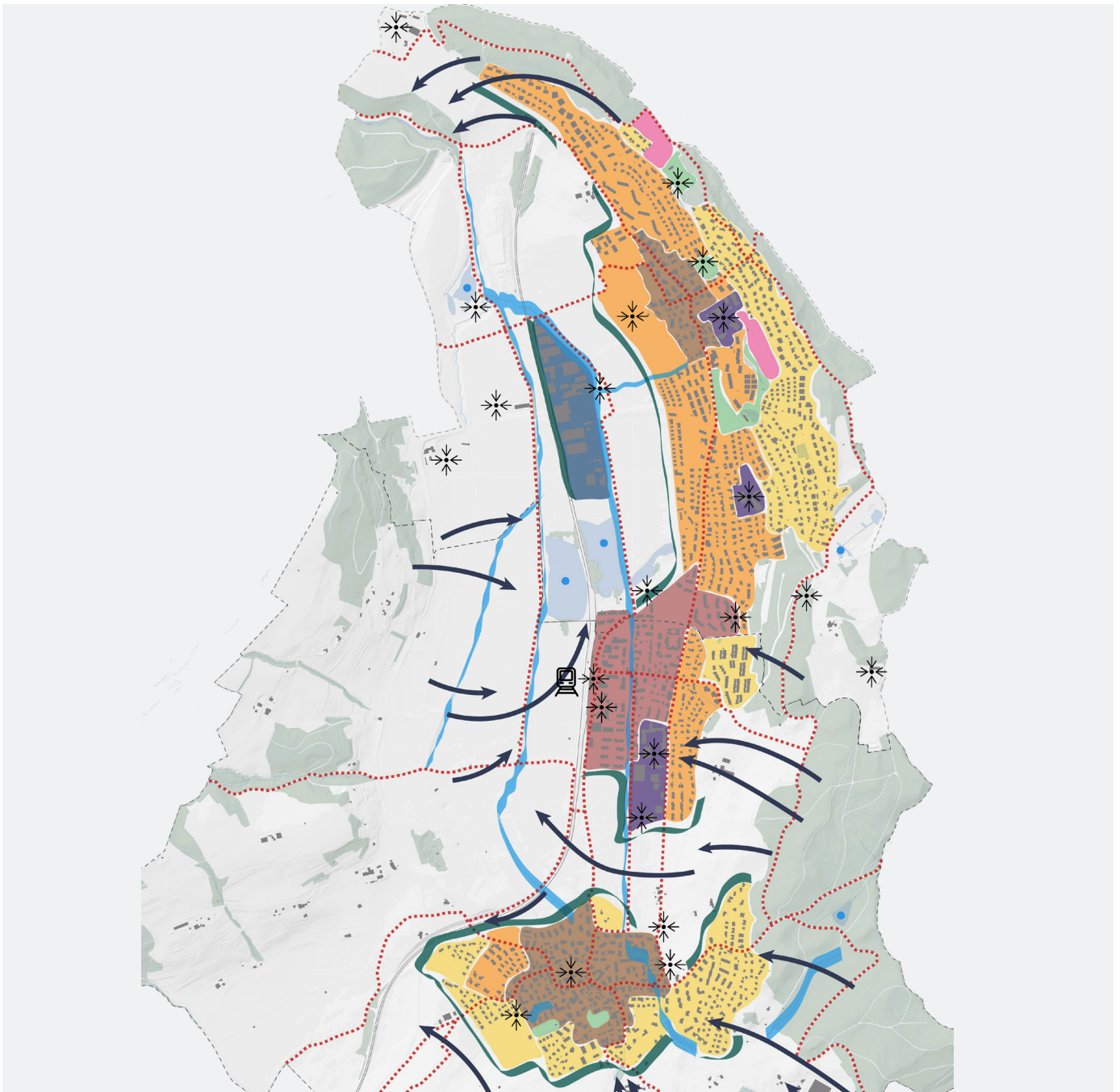


Bonstetten



Wettswil a.A.

Räumliches Entwicklungsleitbild



PLANAR

Impressum

Gemeinde Wettswil am Albis
Ettenbergstrasse 1
8907 Wettswil am Albis

Gemeinde Bonstetten
Am Rainli 2
8906 Bonstetten

Bearbeitung

PLANAR AG für Raumentwicklung
Gutstrasse 73
8055 Zürich

Marsilio Passaglia, Monika Mennel, Manuel Peer

Planungskommission

Erwin Leuenberger, Gemeindepräsident Bonstetten, (ehemals), bis 30. Juni 2022
Arianne Moser, Gemeindepräsidentin Bonstetten, ab 1. Juli 2022
Katrin Röthlisberger, Gemeindepräsidentin Wettswil a.A., Hochbauvorständin
Markus Reich, Ressortvorsteher Hochbau, Liegenschaften, Bonstetten, (ehemals), bis 30. Juni 2022
Bernhard Blümel, Ressortvorsteher Hochbau, Land- und Forstwirtschaft, Bonstetten, ab 1. Juli 2022
Christof Wicky, Gemeindeschreiber Bonstetten
Alexandra Brandenberger, Gemeindeschreiberin Wettswil a.A.
Many Malis, Leiter Abteilung Bau Bonstetten
Jasmin Zollinger, Abteilungsleiterin Bau und Infrastruktur Wettswil a.A

Festgesetzt durch den Gemeinderat Bonstetten am: 24. Januar 2023

Festgesetzt durch den Gemeinderat Wettswil am Albis am: 23. Januar 2023

Räumliches Entwicklungsleitbild

Eine gemeinsame Vision für Wettswil und Bonstetten

Das räumliche Entwicklungsleitbild	5
Was bietet dieses Planungsinstrument?	6
Bonstetten und Wettswil a.A. früher und heute	9
Wettiswilare und Boumstettin	10
Wettswil a.A. wächst	12
Bonstetten wächst	13
Unser Siedlungsgebiet heute	14
Gut erschlossen und gut erreichbar	15
Was uns einzigartig macht	16
Unsere Quartiere	18
Was gilt es für die künftige Entwicklung besonders zu berücksichtigen?	21
Die Vorgaben von Seite Kanton und Region	22
Mögliche Erneuerungsgebiete	24
Veränderungen durch den Klimawandel	26
Bonstetten und Wettswil a.A. im Jahr 2040	33
Unsere Vision	34
Strategie	38
Anhang	47
A: Steckbriefe der Quartiere	48
B: Kleinquartieranalyse	69

Das räumliche Entwicklungsleitbild

Was bietet dieses Planungsinstrument?

Eine räumliche Vision für die nächsten 20 Jahre, damit Bonstetten und Wettswil am Albis sich gemeinsam positiv entwickeln.

Das räumliche Entwicklungsleitbild...

... gibt eine Gesamtschau zur angestrebten räumlichen Entwicklung von Bonstetten und Wettswil a. A. mit Fokus auf das Siedlungsgebiet. Es ist abgestimmt auf die übergeordneten Grundlagen von Bund, Kanton und Region sowie die nebengeordneten Planungen und Konzepte der Gemeinden.

... nimmt eine überkommunale Perspektive ein. Denn die Siedlungsgebiete von Bonstetten und Wettswil a.A. gehen nahtlos ineinander über. Daher stehen die beiden Gemeinden in einem engen räumlichen Bezug zueinander. Grossräumliche Entwicklungen der einen Gemeinde beeinflussen die Entwicklung der anderen Gemeinde und vice versa.

... hat bewusst eine grosse Flughöhe, denn es bildet schematisch die anzustrebende räumliche Vision ab. Damit gewährt es ausreichend Spielraum in der Umsetzung.

... ist ein strategisches Instrument für die Gemeinderäte und die Gemeindeverwaltungen. Es zeigt die gewünschte räumliche Entwicklung bis im Jahr 2040 und hilft so bei der Beurteilung, ob künftige Projekte der kommunalen Strategien entsprechen.

... ist für Grundeigentümer nicht verbindlich, sondern für die Behörden. Erst mit der Revision der Nutzungsplanung werden die Ziele grundeigentümergebündlich umgesetzt.

... wurde zusammen mit der Bevölkerung erarbeitet. Mittels eines digitalen und analogen Partizipationsprozesses konnte die Bevölkerung mitarbeiten und aufzeigen, was ihr wichtig ist. Dazu wurde ein Entwurf zur Verfügung gestellt, alle Rückmeldungen wurden überprüft und nach Möglichkeit berücksichtigt.

... benötigt Zeit, bis seine Ideen verwirklicht werden. Viele der Ziele werden erst langfristig erreicht. Die Umsetzung hängt von vielen Faktoren ab, wie Priorisierung, Haltung der Grundeigentümer, marktwirtschaftliche Voraussetzungen, finanzielle Ressourcen usw.

... geht von Annahmen aus, die heute als richtig erscheinen und dem aktuellen Wissensstand entsprechen. Viele relevante Faktoren sind jedoch nur schwer vorhersehbar und können sich ändern. Das Leitbild kann und soll später bei Bedarf an veränderte Rahmenbedingungen angepasst werden.

... ist eine wichtige Grundlage für die Gesamtrevision der Ortsplanung hinsichtlich der geplanten Siedlungsentwicklung.



«Träume führen zu Visionen, Visionen zu Plänen und Zielen, Ziele anstreben und verwirklichen heisst leben, leben heisst träumen.»

Erwin Leuenberger
Gemeindepräsident Bonstetten (ehemals)

«Das räumliche Entwicklungsleitbild bietet uns die Möglichkeit, die Gestaltung und Weiterentwicklung von Wettswil über die nächsten 20 Jahren weitsichtig zu planen und festzulegen. Dies um weiterhin eine attraktive und lebenswerte Wohngemeinde zu bleiben und die kommenden Herausforderungen eines weiteren Bevölkerungswachstums im Sinne einer attraktiven Siedlungsentwicklung zu meistern. Ebenso wichtig ist es, Lösungen zum Klimaschutz und zur Mobilität zu finden. Das Entwicklungsleitbild ist auch eine gute Grundlage für die Überarbeitung unserer Bau- und Zonenordnung (BZO).»

Katrin Röthlisberger
Gemeindepräsidentin Wettswil a.A.



Bonstetten und
Wettswil a.A.
früher und heute

Wettiswilare und Boumstettin

Vom Adelssitz über die Landvogtei der Stadt Zürich zu den eigenständigen Dörfern

Erste urkundliche Nennung im Mittelalter

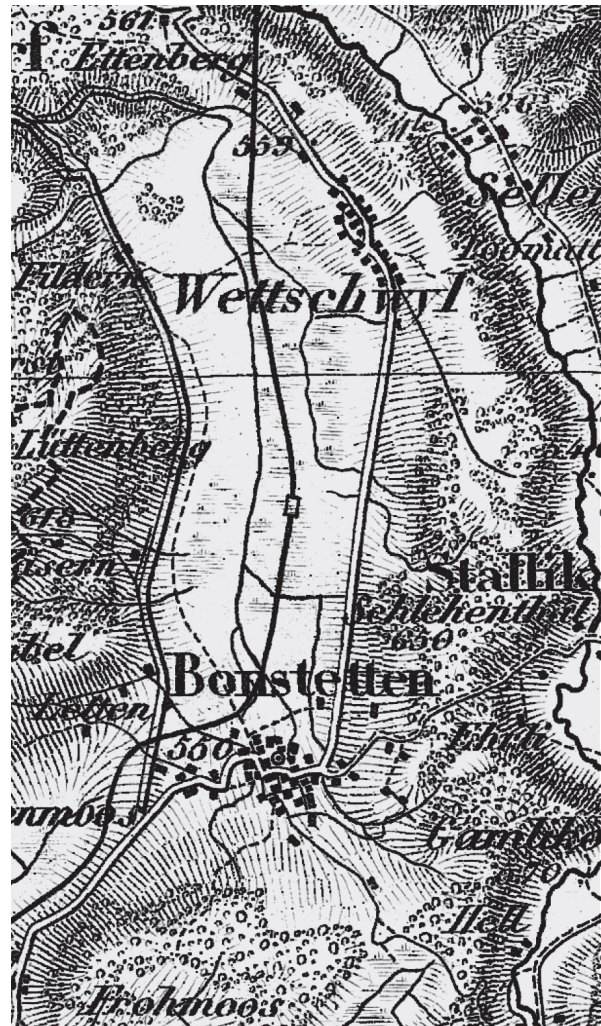
Wettswil a.A. wurde im Jahr 1184 als «Wettiswilare» erstmals urkundlich erwähnt. Die eigentliche Gründung des Dorfes reicht jedoch weiter zurück in die Zeit der Völkerwanderung durch die Alemannen. Der Anführer jener Gruppe, die sich im heutigen Wettswil niedergelassen hat, war Wetto oder Wettin, der dem Dorf seinen Namen gegeben haben dürfte.

Die erste urkundliche Erwähnung von Bonstetten geht ebenfalls auf das 12. Jahrhundert zurück. «Boumstettin» tauchte im Jahr 1122 im Markenbuch des Bistums Konstanz erstmals auf. Damals wurde die Burg der Freiherren von Bonstetten leicht erhöht am Rand der heutigen Gemeinde gebaut. Diese wurde wahrscheinlich im Lauf des 14. Jahrhunderts friedlich verlassen.

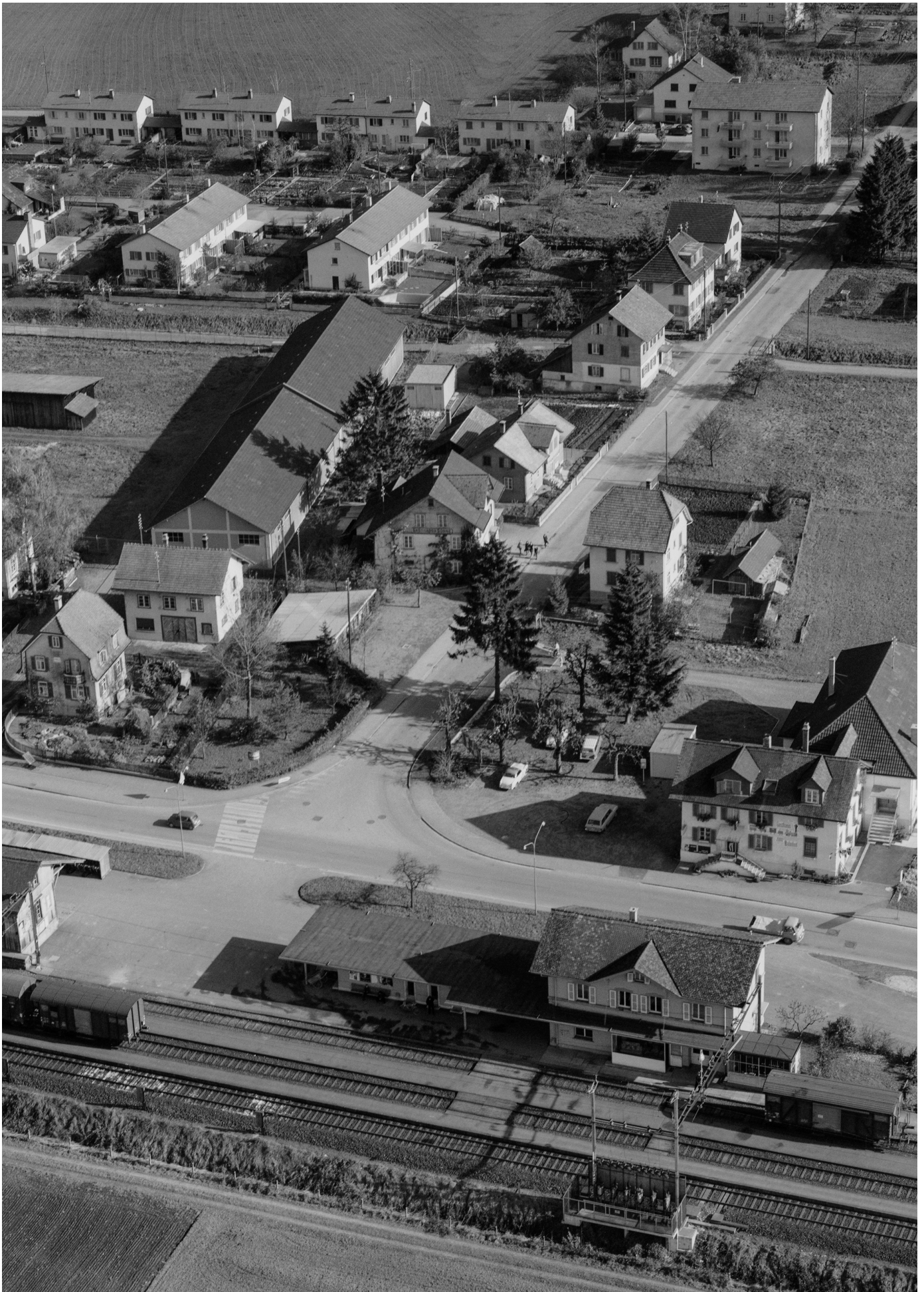
Neuzeitliche Entwicklung

Zwischen 1538 und 1798 bildeten Bonstetten, Wettswil und Stallikon eine zürcherische Obervogtei. Nach dem Ende der Mediationsverfassung im Jahr 1814 gehörten die beiden Gemeinden Bonstetten und Wettswil schliesslich dem Bezirk Knonau an.

Zu Beginn des 19. Jahrhunderts ging die Industrialisierung aufgrund der schlechten Erschliessung nur sehr zögerlich voran. Erst mit der Eröffnung der Eisenbahnlinie Zürich – Zug im Jahr 1864 setzte eine starke Entwicklung ein. Es entstand ein vielfältiges Angebot an Kleingewerbe in den beiden Gemeinden. Mit der Eröffnung der Nationalstrasse A4 im Jahr 2009 wurde die verkehrstechnische Erreichbarkeit erneut gestärkt.



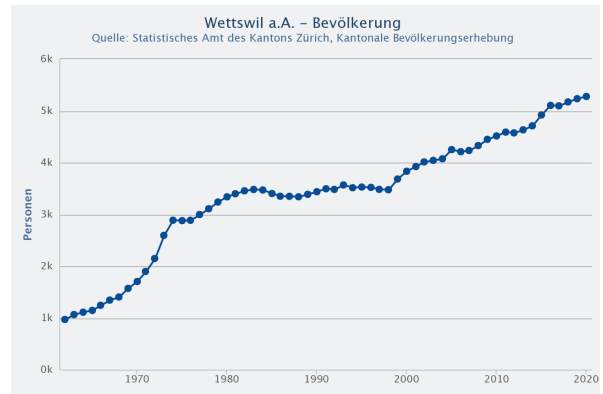
Bonstetten und Wettswil a.A. im Jahr 1864, Dufourkarte
MSt. 100'000 (Bildquelle: Swisstopo, Zeitreise)



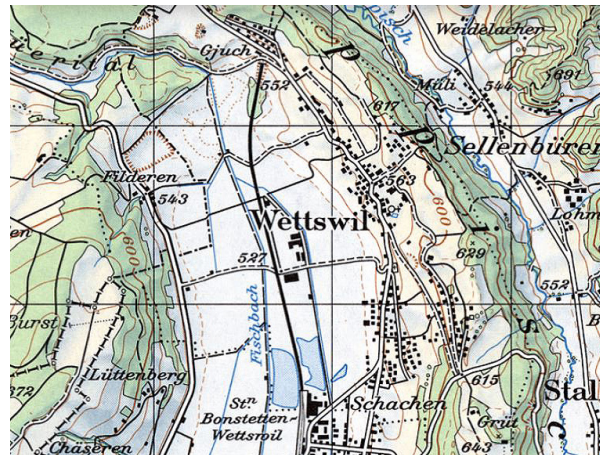
Bahnhof Bonstetten-Wettswil im Jahr 1959 (Bildquelle: ETH-Bibliothek Zürich Bildarchiv)

Wettswil a.A. wächst

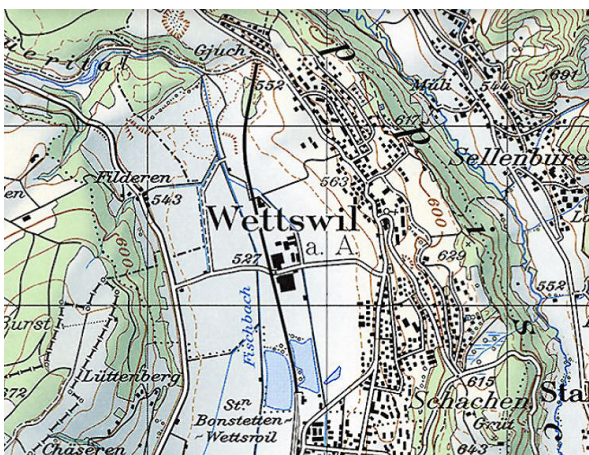
Wettswil a.A. verzeichnete zwischen 1970 und 1980 sowie zwischen 2000 und heute das grösste Bevölkerungswachstum. In den vergangenen 15 Jahren wuchs die Wettswiler Bevölkerung um gut 1'000 Personen. Heute leben rund 5'300 Personen in Wettswil a.A.



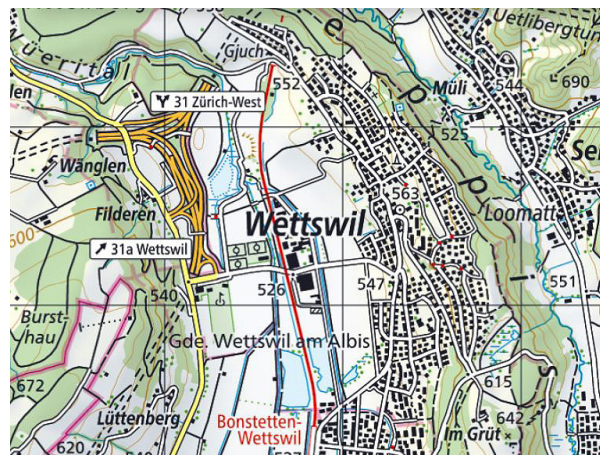
Wettswil a.A. (Bildquelle: Gemeinde-Homepage, Fotogalerie)



Wettswil a.A. im Jahr 1970, Landeskarte der Schweiz
(Bildquelle: Swisstopo, Zeitreise)



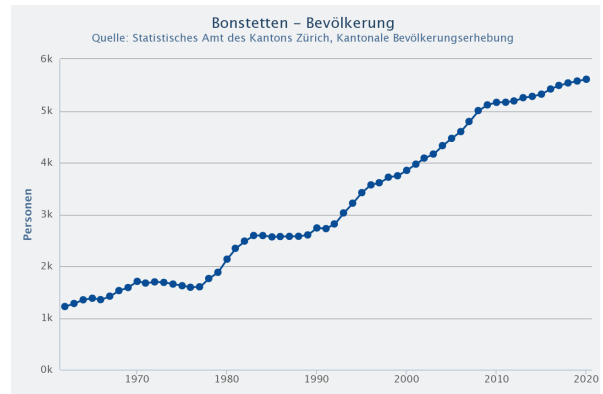
Wettswil a.A. im Jahr 1990, Landeskarte der Schweiz
(Bildquelle: Swisstopo, Zeitreise)



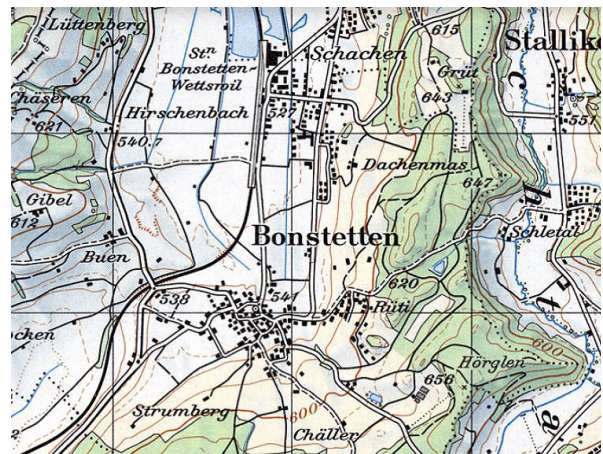
Wettswil a.A. im Jahr 2018, Landeskarte der Schweiz
(Bildquelle: Swisstopo, Zeitreise)

Bonstetten wächst

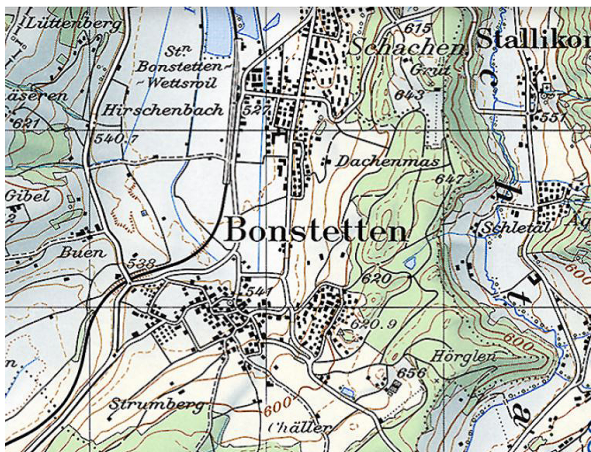
In Bonstetten wächst die Bevölkerung seit 1980 konstant an, mit einer kurzzeitigen Stagnation zwischen 1983 und 1989. Rund 1'300 Bonstetterinnen und Bonstetter sind in den vergangenen 15 Jahren zugezogen.



Bonstetten im Jahr 1959
(Bildquelle: ETH-Bibliothek Zürich, Bildarchiv)



Bonstetten im Jahr 1970, Landeskarte der Schweiz
(Bildquelle: Swisstopo, Zeitreise)



Bonstetten im Jahr 1990, Landeskarte der Schweiz
(Bildquelle: Swisstopo, Zeitreise)



Bonstetten im Jahr 2018, Landeskarte der Schweiz
(Bildquelle: Swisstopo, Zeitreise)

Unser Siedlungsgebiet heute

Zusammen umfassen unsere beiden Gemeinden fast 11'000 Bewohnende. Theoretisch bieten unsere Bauzonen noch Platz für rund 3'700 Personen. Knapp 50% dieser theoretischen Reserven liegen in den unbebauten Bauzonen.

Die Bevölkerung von Bonstetten umfasst heute rund 5'600 Personen. Die Gemeinde bietet in 280 Arbeitsstätten rund 1'000 Beschäftigten einen Arbeitsplatz. Davon sind fast 85% im Tertiärsektor, rund 11% im Sekundärsektor und knapp 4% im Primärsektor tätig.

Die Bauzone von Bonstetten nimmt eine Fläche von 85 Hektaren ein. 60% der Bauzone sind den zwei- oder dreigeschossigen Wohnzonen, 34% den Kernzonen oder der Wohn- und Gewerbezone und 6% der Zone für öffentliche Bauten zugewiesen.

Das Bauland von Bonstetten ist heute weitestgehend ausgenutzt. Der Ausbaugrad, also der Anteil der gebauten Geschossfläche im Verhältnis zur theoretisch möglichen Geschossfläche, liegt bei ca. 90%. In den verbleibenden 10% würden theoretisch noch rund 700 Personen Platz finden.

Die Bevölkerung von Wettswil a.A. besteht heute aus knapp 5'300 Personen. Die Gemeinde bietet in 290 Arbeitsstätten rund 1'300 Beschäftigten einen Arbeitsplatz. Davon sind rund 63% im Tertiärsektor, 34% im Sekundärsektor und rund 1.5% im Primärsektor tätig.

Die Bauzone von Wettswil a.A. umfasst eine Fläche von 121 Hektaren. 78% der Bauzone liegen in den ein-, zwei- und dreigeschossigen Wohnzonen, 8% in der Kernzone, 7% in der Gewerbezone und 7% in der Zone für öffentliche Bauten.

In der Bauzone finden theoretisch noch ca. 3'000 Personen Platz. Eine grosse Baulandreserve findet sich nördlich des Dorfkerns, im Gebiet Weiherächer-Grabmatten. In dieser rund 8.3 Hektaren grossen Fläche werden zwischen 1'000 und 1'200 Personen erwartet. Dem (Nach-) Verdichten kommt in Wettswil aufgrund der erheblichen Reserven in den bereits überbauten Bauzonen eine grosse Bedeutung zu.

Überbaute Bauzone Bonstetten	
Zusätzliche Einwohnerkapazität	ca. 250 Bewohnende
Unüberbaute Bauzone Bonstetten	
Zusätzliche Einwohnerkapazität	ca. 450 Bewohnende
Zusätzliche Einwohnerkapazität total	ca. 700 Bewohnende

Überbaute Bauzone Wettswil a.A.	
Zusätzliche Einwohnerkapazität	ca. 1'680 Bewohnende
Unüberbaute Bauzone Wettswil a.A.	
Zusätzliche Einwohnerkapazität	ca. 1'330 Bewohnende
Zusätzliche Einwohnerkapazität total	ca. 3'010 Bewohnende



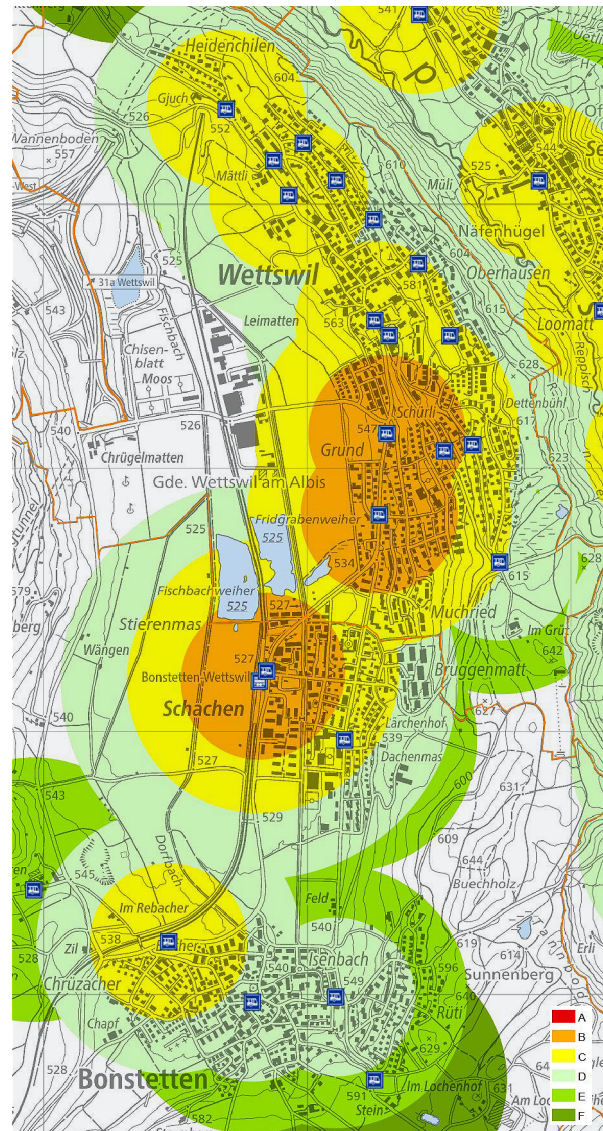
Gut erschlossen und gut erreichbar

Das Siedlungsgebiet ist grösstenteils gut mit dem ÖV erschlossen. Schul- und Sportanlagen sowie ÖV-Haltestellen sind für Zufussgehende und Radfahrende gut erreichbar. Dank des Autobahnan schlusses sind die beiden Gemeinden sehr gut an das übergeordnete Strassennetz angebunden.

Die S-Bahnlinie zwischen Zürich und Zug mit dem Bahnhof Bonstetten-Wettswil bildet das ÖV-Rückgrat der beiden Gemeinden. Diese Linie soll gemäss dem kantonalen Richtplan langfristig vollständig auf eine Doppelspur ausgebaut werden. Buslinien erschliessen das restliche Siedlungsgebiet. Insbesondere Wettswil a.A. verfügt mit 15 Bushaltestellen über ein gesamthaft gut erschlossenes Siedlungsgebiet. In Bonstetten ist ein Grossteil des Gebiets Schachen sowie das Gebiet Eiacher/Chrüzacher mit dem ÖV gut erschlossen. Die östlich gelegenen Quartiere von Bonstetten, wie die Bruggenmatt oder der Sonnenberg, weisen hingegen eine geringe ÖV-Erschliessung auf.

Beide Gemeinden verfügen zudem über ein dichtes Fuss- und Radwegnetz innerhalb des Siedlungsgebiets sowie in und zu den Naherholungsbieten. Der Friedgrabenweg in Bonstetten ist eine wichtige Schulwegverbindung für den Fuss- und Radverkehr. Gemäss dem kommunalen Richtplan Verkehr (Stand Entwurf vom 8.12.2020) der Gemeinde Wettswil a.A. bestehen Netzlücken für den Langsamverkehr in den Gebieten Rain und Weiherächer-Grabmatten. Ausserdem befindet sich gemäss dem kantonalen Velonetzplan auf der überkommunalen Velo-Hauptverbindung entlang der Stations-/Ettenbergstrasse eine Schwachstelle. Ein Ausbau der Veloinfrastruktur auf dieser Achse ist geplant.

Die Kantonsstrasse Ettenberg-/Stationsstrasse bildet die Hauptverbindungsachse zwischen Wettswil a.A. und Bonstetten für den motorisierten Verkehr. Die beiden Messstationen an der Stationsstrasse weisen einen durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV) von 5'000 bzw. 5'400 Motorfahrzeugen aus (Daten 2021, Quelle: GIS Browser Kanton Zürich). Der Anteil des Schwerverkehrs liegt bei 3.9% bzw. 5.1%. Über die beiden Kantonsstrassen Moos- und Zürcherstrasse erfolgt der Anschluss an die Autobahn A3 in Richtung Zürich bzw. A4 in Richtung Zug.



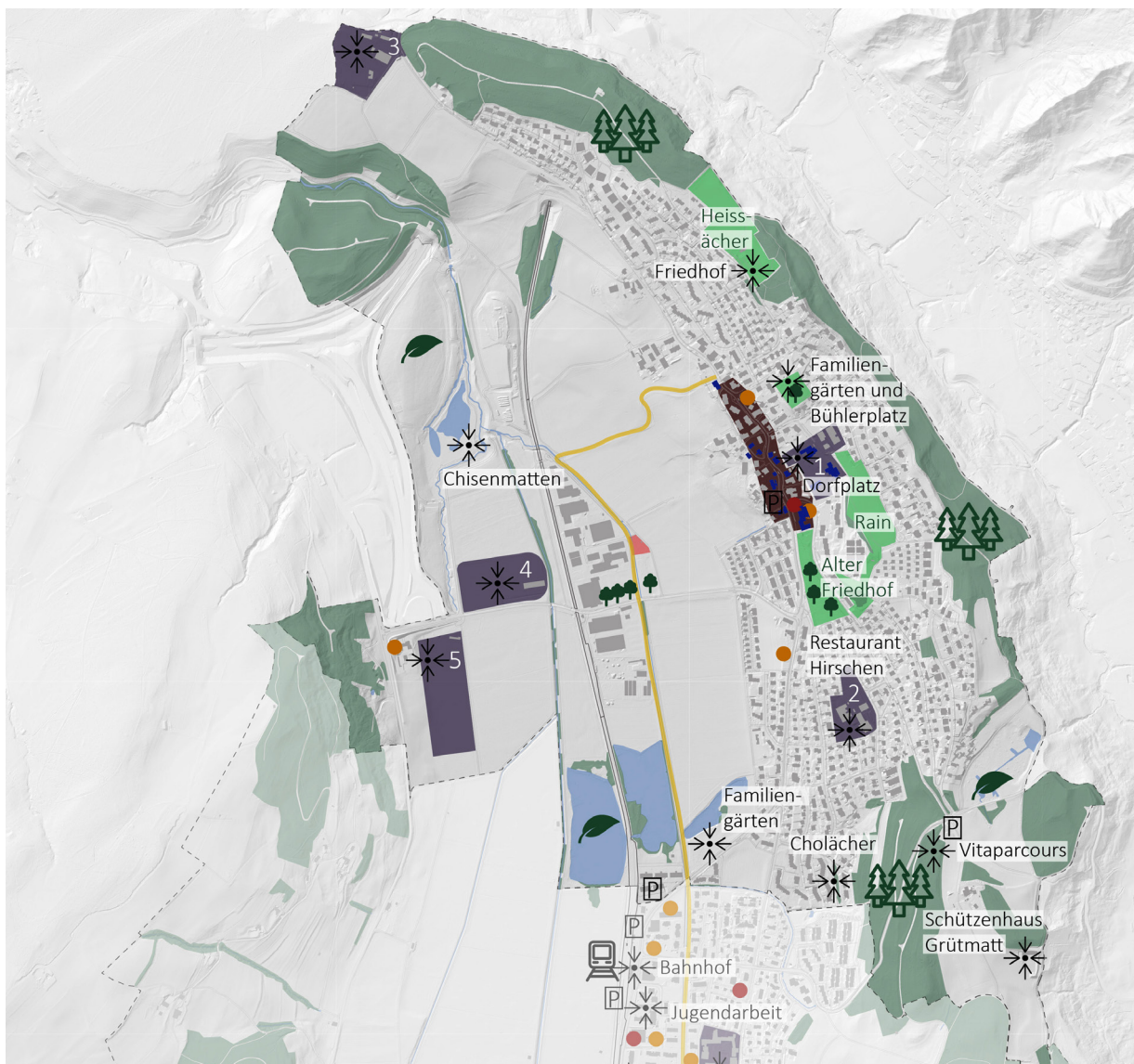
ÖV-Güteklassen (Fahrplanjahr 2020/2021)

Was uns einzigartig macht

Unsere historischen Bauten, wertvollen Grünräume und Einzelbäume sowie Treffpunkte und Begegnungsorte sind uns wichtig. Sie prägen unser Bild der Gemeinde und sorgen dafür, dass wir uns mit ihr identifizieren.

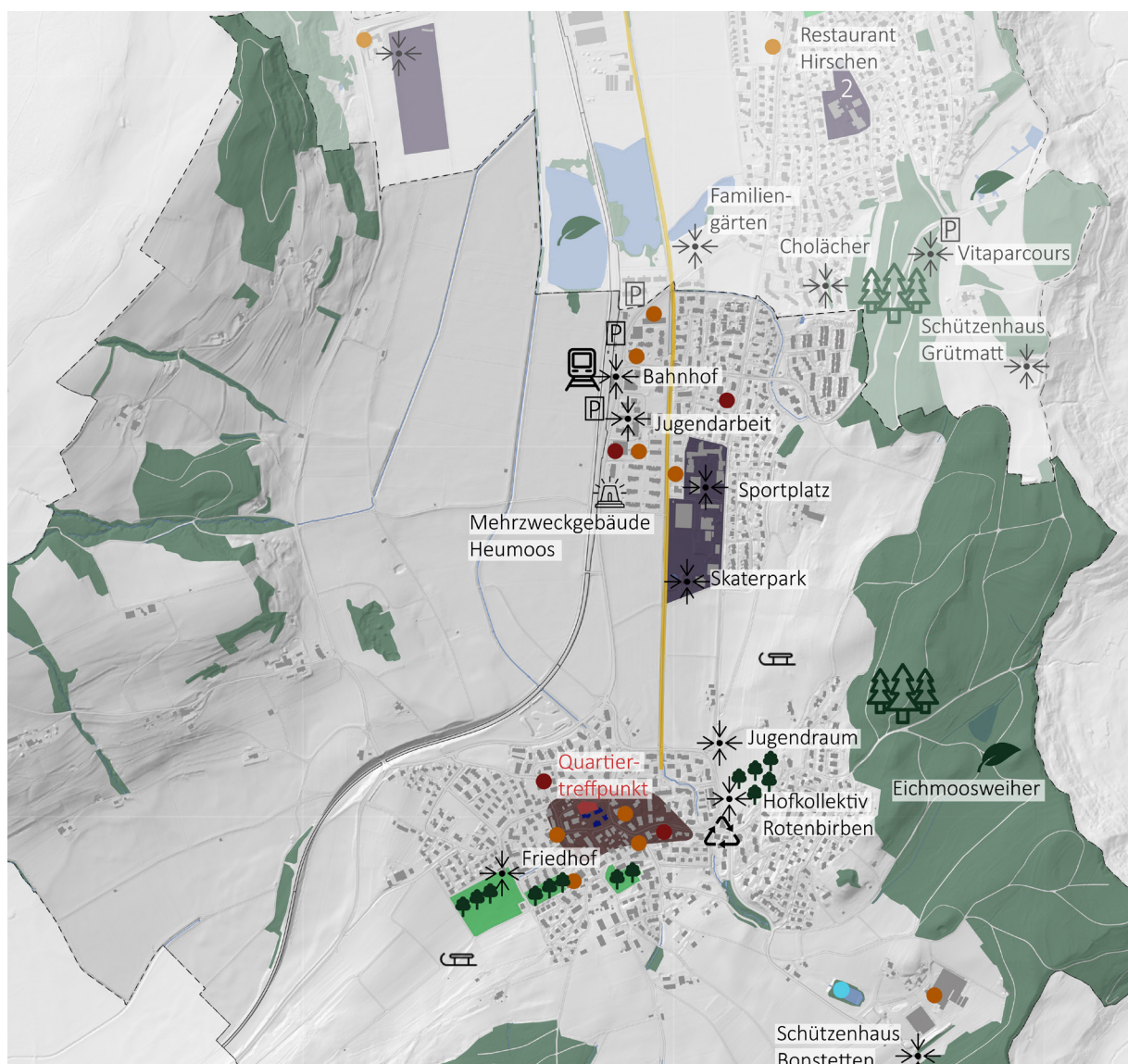
Wettswil a.A. verfügt über einen schönen Dorfkern mit historisch wertvollen Bauten, wie das 1782 erbaute Türmlihaus. Im Dorfkern finden sich zudem Einkaufsmöglichkeiten und zwei Restaurants.

Der Bühlerplatz und der alte Friedhof bilden wichtige Grünräume im Siedlungsgebiet und schaffen Raum für Begegnungen. Unsere beiden Schulanlagen bieten zudem ein attraktives Freizeitangebot mit Hallenbad, Bibliothek und Mehrzweckhalle. Das vielfältige Angebot wird ergänzt durch weitere Sport- und Freizeitanlagen nahe dem Siedlungsgebiet. Die nahegelegenen Naturschutzgebiete oder der Wald sind Orte der Ruhe. Hier kann die Natur erlebt werden.



Bonstetten verfügt über einen schönen Dorfkern mit historisch wertvollen Bauten und einem Dorfplatz. Im Dorfkern finden sich verschiedene Einkaufs- und Gastroangebote. Der Spielplatz hinter der Reformierten Kirche, die Schul-, Sport- und Freizeitanlage Schachen sowie weitere Treffpunkte schaffen Raum für Begegnungen und tragen zum regen Vereinsleben bei.

Eingebettet in eine herrliche Landschaft, die viel Raum für Erholung bietet, hat Bonstetten trotz reger Bautätigkeit seinen ländlichen Charakter bewahren können. Einzelne Grünräume mit Obstgärten zeugen von der landwirtschaftlich geprägten Vergangenheit.



Unsere Quartiere

Das Siedlungsgebiet von Bonstetten und Wettswil a.A. gliedert sich in insgesamt 10 Quartiere mit unterschiedlichen Eigenschaften und Qualitäten. Um dieser Vielfalt gerecht zu werden, werden die Quartiere einzeln betrachtet.

Vorgehen

Für die Quartiereinteilung wurden insbesondere die folgenden Daten herangezogen: Grundzonierung gemäss ÖREB-Kataster, Topografie gemäss digitalem Höhenmodell und Siedlungsentwicklung seit 1864 gemäss Swisstopo Zeitreise.

Alle Quartiere wurden anhand von statistischen Daten sowie einer Begehung untersucht und die Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken analysiert.

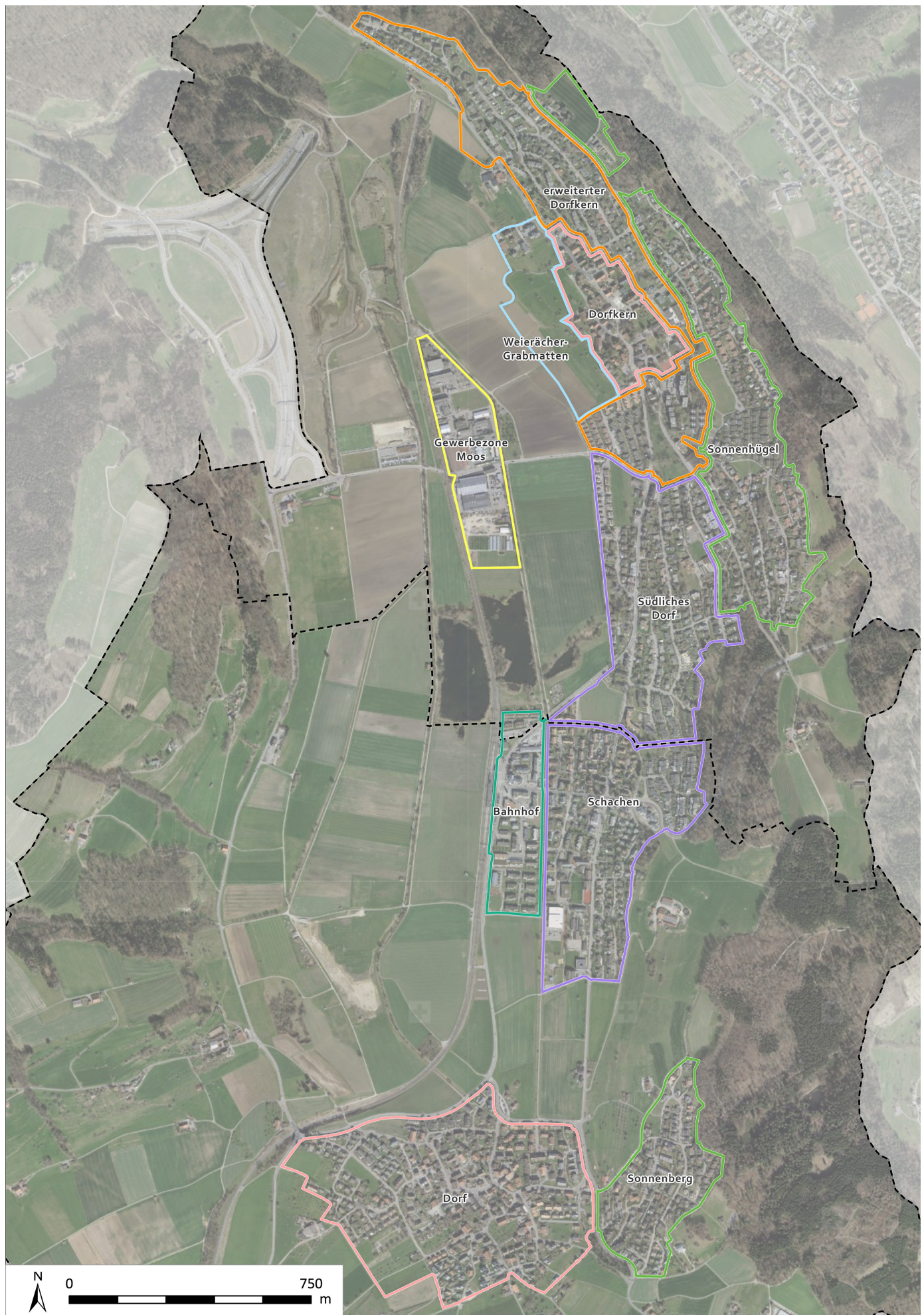
Die fünf wichtigsten Erkenntnisse

Folgende fünf Erkenntnisse sind die wichtigsten aus der Quartieranalyse:

- Bonstetten und Wettswil a.A. weisen beide einen schönen Dorfkern mit identitätsstiftenden Gebäuden, Brunnen und weiteren historisch wertvollen Objekten auf. Beide Dorfkerne haben aber auch ein Potential zur Belebung.
- Aufgrund der Hanglage mit Ausrichtung gegen Westen bzw. Südwesten, dem hohen Anteil an Grünflächen wie Gärten, Bäume, Wiesenflächen etc. sowie verkehrsberuhigter Strassen bietet ein Grossteil der Wohnquartiere eine attraktive Wohnlage.

- Einige Kleinquartiere weisen ein hohes Potential zur Erneuerung bzw. zur Neuentwicklung (Baulandreserven im Siedlungsgebiet) auf. Dies sind Kleinquartiere mit einer geringen bis mittleren Nutzungsdichte, geringem Ausbaugrad, einem hohen Anteil an Haushalten in später Pensionierungsphase und/oder einem hohen Anteil an Gebäuden aus der Bauperiode von 1945 – 1975. (Eine Definition der Begriffe findet sich in Anhang B.)
- In beiden Gemeinden finden sich für die Begegnung und/oder die Naherholung wichtige Freiräume, wie die Schulareale, Spielplätze, Familiengärten, der Wald oder die Kulturlandschaft mit guter Durchwegung.
- Eine unsorgfältige Siedlungsentwicklung nach innen kann verschiedene Risiken bergen. So können beispielsweise die wertvollen Grünflächen und alten Baumbestände stark reduziert werden oder Wohnquartiere sowie die Dorfkerne werden vom zunehmenden Verkehrsaufkommen stärker belastet.

Die detaillierten Steckbriefe der Quartiere finden sich in Anhang A.



Was gilt es für die
künftige Entwicklung
besonders zu
berücksichtigen?

Die Vorgaben von Seite Kanton und Region

Bonstetten und Wettswil a.A. sind im kantonalen Raumordnungskonzept dem Handlungsraum Landschaft unter Druck zugewiesen. Das übergeordnete Ziel an die Siedlungsentwicklung in diesen Räumen lautet «stabilisieren und aufwerten».

Das kantonale Raumordnungskonzept (ROK) als strategische Grundlage für die räumliche Entwicklung hat den Kanton Zürich in fünf verschiedene Handlungsräume unterteilt. Je nach Handlungsraum ist eine unterschiedliche Dynamik in den Bereichen Wohnen und Arbeiten erwünscht. So sollen künftig 80% des Bevölkerungswachstums in den beiden Handlungsräumen Stadtlandschaft und urbane Wohnlandschaft erfolgen. **Die beiden Gemeinden Bonstetten und Wettswil a.A. liegen im Raum Landschaft unter Druck.** In diesem Raum wird eine zurückhaltende Entwicklung erwartet und vorgegeben. Abgestimmt auf dieses übergeordnete Ziel gibt das regionale Raumordnungskonzept Knonauseramt (Regio-ROK) Nutzungsdichten für die einzelnen Siedlungsgebiete vor.

Die Nutzungsdichte ist definiert durch die Anzahl Einwohnende und Beschäftigte im Verhältnis zur Fläche. Die Abbildung auf der nächsten Seite zeigt die heutige Nutzungsdichte im Vergleich mit den Vorgaben aus dem Regio-ROK. Das Regio-ROK sieht für das Siedlungsgebiet der beiden Gemeinden Wettswil und Bonstetten, abhängig von der ÖV-Erschliessungsgüte, entweder eine geringe Dichte (50 bis 100 Personen/ha) oder eine mittlere Dichte (100 bis 150 Personen/ha) vor. Eine mittlere Dichte ist gemäss Regio-ROK nur im Gebiet Schachen anzustreben.

Relativ dicht genutzte Gebiete mit mittleren Nutzungsdichten finden sich heute vorwiegend in den Kernzonen von Bonstetten und Wettswil a.A. sowie in der Nähe des Bahnhofs, im Gebiet Schachen. In Wettswil a.A. weisen auch einzelne Kleinquartiere eine mittlere Nutzungsdichte auf.

Einige Gebiete sind heute – im Vergleich mit den Vorgaben aus dem Regio-ROK – zu wenig dicht genutzt. Insbesondere in den Kleinquartieren im Gebiet Schachen, die auf der Abbildung der nächsten Seite grün schraffiert sind, ist eine höhere Nutzungsdichte anzustreben. Dieses **Bahnhofsgelände** ist zudem als gut gestalteter und vielfältig genutzter Wohn- und Arbeitsschwerpunkt auszubilden.

Demgegenüber soll an den **gut einsehbaren Hanglagen** am östlichen Siedlungsrand von Bonstetten (Gebiet Wolfen – Sonnenberg) und Wettswil a.A. (Gebiete Eggächer und Hinderweid) die lockere, homogen strukturierte

Bebauung mit hangparallelen Einzelbauten beibehalten werden. Das Siedlungsgebiet hat hier auch weiterhin eine gute Durchgrünung aufzuweisen.



Gebiet Wolfen – Sonnenberg, Bonstetten, Sicht nach Südosten



Stallikerstrasse, Gebiet Schachen, Bonstetten, Sicht nach Osten



Wettswil a.A., Sicht nach Nordosten

Mögliche Erneuerungsgebiete

Potentiale für eine Siedlungserneuerung werden vorliegend anhand der Parameter Nutzungsdichte, Ausbaugrad, Gebäudealter, Anteil Haushalte mit Schulkindern sowie Anteil Haushalte in später Pensionierungsphase und Stockwerkeigentum abgeschätzt.

Vorgehen

Das Amt für Statistik stellt umfangreiche Datengrundlagen in hoher räumlicher Auflösung bereit, welche für die vorliegende Quartieranalyse herangezogen wurden. Die daraus resultierende Potentialkarte («Karte Kleinquartieranalyse» auf der nebenstehenden Seite) gibt Hinweise darauf, ob sich ein Gebiet besonders für eine Siedlungserneuerung eignet. Die Methodik zur sogenannten Kleinquartieranalyse ist in Anhang B erläutert.

Grundsätzlich eignen sich Kleinquartiere mit folgenden Eigenschaften am ehesten zur Schaffung von neuen Wohnflächenangeboten:

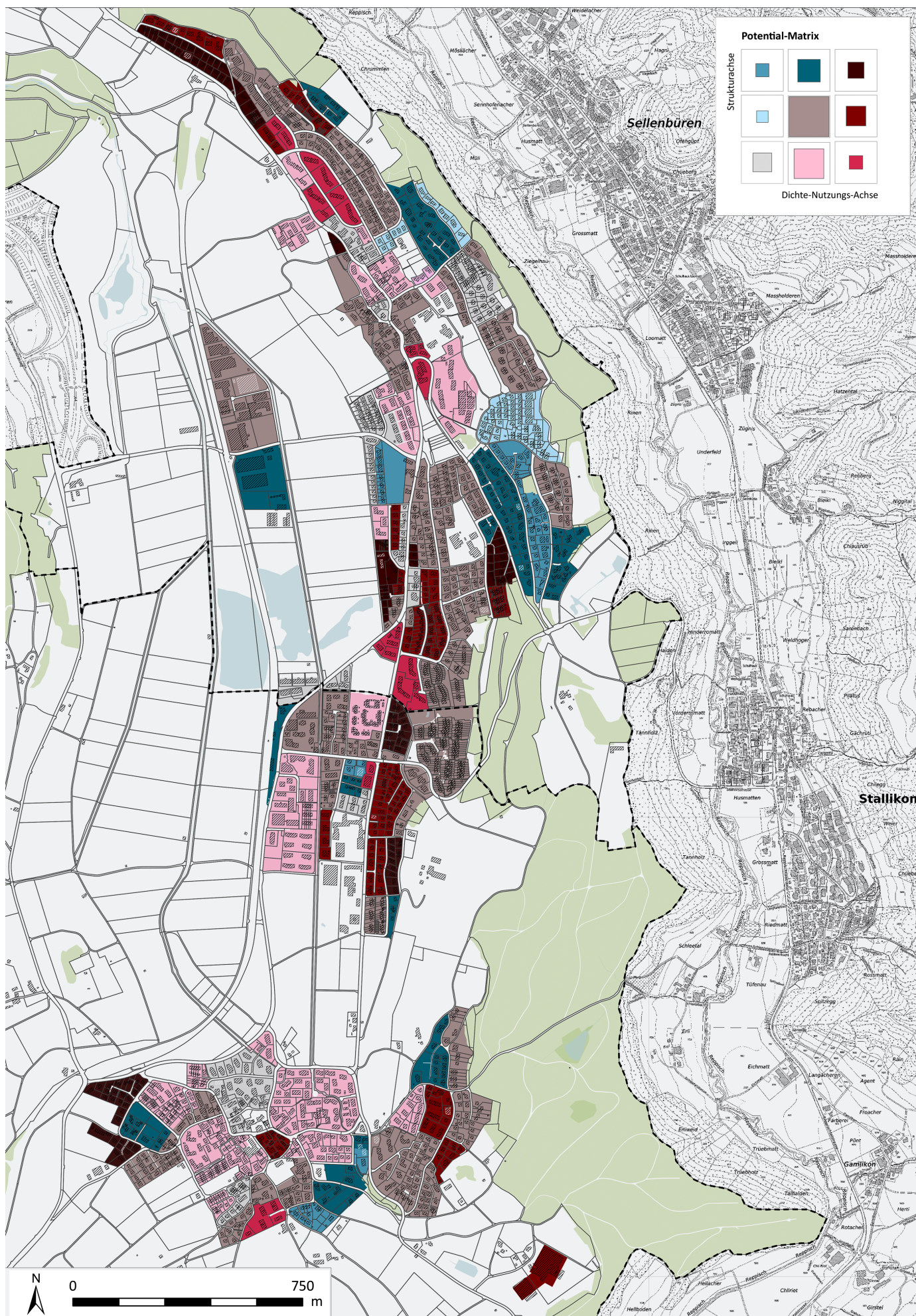
- Niedriger Ausbaugrad (hohes bauliches Potential vorhanden)
- Hoher Anteil an Gebäuden mit Sanierungsbedarf bzw. Ersatz (typischerweise Baujahre 1945 – 1975)
- Hoher Anteil an Haushalten mit mindestens einer Person über 75 und keiner Person unter 65
- Niedriger Anteil an Haushalten mit Schulkindern
- Bei Mehrfamilienhäusern: geringer Anteil an Stockwerkeigentum (bauliche Erneuerungen erfolgen bei mehreren Eigentümerinnen und Eigentümern eher langsamer)
- Heutige Nutzungsdichte geringer als Vorgabe aus dem regionalen Richtplan

Mit zunehmender Rot-Färbung entlang der horizontalen Ebene nimmt die Eignung für Siedlungserneuerung aufgrund von geringer Dichte und Nutzung zu. Mit zunehmender Blau-Färbung entlang der vertikalen Ebene nimmt die Eignung aufgrund von Gebäude- und Haushaltsstrukturen zu.

Die Daten sind mit Vorsicht zu geniessen

Bei der auf der nebenstehenden Seite dargestellten Karte Kleinquartieranalyse handelt es sich um einen Verschnitt (Synthese) aus verschiedenen Datensätzen, wie Haushaltsstruktur oder Gebäudealter. Die Daten stammen aus dem kantonalen GIS-Browser. Die verwendeten Daten wurden aus verschiedenen Datensätzen aggregiert, welche zu unterschiedlichen Zeitpunkten letztmals nachgeführt wurden (je nach Datensatz zwischen April 2020 und Januar 2021). Dies führt einerseits zu einzelnen Inkonsistenzen. Andererseits sind die neuesten Entwicklungen noch nicht in den Daten abgebildet. Die Aussagen sind daher mit Vorsicht zu geniessen. Beispielsweise fliesst nur das Gebäudealter in die Synthese ein, nicht aber allfällige erfolgte Sanierungen.





Veränderungen durch den Klimawandel

Das Klima wurde und wird spür- und messbar wärmer. In der Schweiz zeigt sich dies überdurchschnittlich. Auch wenn die übergeordneten Klimaschutzziele erreicht werden können, ist mit einer weiteren Klimaveränderung zu rechnen. Davon sind auch Bonstetten und Wettswil a. A. betroffen.

Welche klimatischen Veränderungen sind (schweizweit) zu erwarten?



Mehr Hitzetage

In der Schweiz ist die mittlere Jahrestemperatur seit Messbeginn 1864 bereits um 2 °C gestiegen, gut doppelt so stark wie im globalen Mittel. Zukünftig ist mit weiter steigenden Mitteltemperaturen über alle Jahreszeiten zu rechnen. Auch Hitzeextreme werden voraussichtlich häufiger vorkommen und länger andauern, vermehrt wird es zu Hitzewellen mit heissen Tagen und Tropennächten kommen. Da in Siedlungsgebieten die vielen versiegelten Flächen die Sonnenstrahlung stärker absorbieren und so die Umgebung aufheizen, ist hier die Hitzebelastung besonders hoch. Diesen Effekt nennt man Hitzeinseleffekt. Eine zunehmende Hitzebelastung hat starke Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit.



Trockenheit in den Sommermonaten

In den Sommermonaten ist zukünftig mit mehr regenfreien Tagen zu rechnen, wodurch die Wasserressourcen vermehrt unter Druck kommen. Insgesamt werden die Böden trockener durch die Abnahme des Niederschlags und die höhere Verdunstung aufgrund der wärmeren Temperaturen.



Zunahme von Starkniederschlägen

Starkniederschläge werden in Zukunft häufiger und intensiver vorkommen, insbesondere in den Wintermonaten. Obwohl die Niederschlagssummen insgesamt abnehmen, werden Einzelereignisse stärker, was vermehrt Erdrutsche und Überschwemmungen zur Folge haben kann.

Zwischen 20 bis 30% der Hochwasserschäden sind auf oberflächlich abfliessendes Regenwasser zurückzuführen. Oberflächenabfluss tritt vor allem bei Starkniederschlägen auf. Mit zunehmenden Starkniederschlägen nimmt voraussichtlich also auch der Oberflächenabfluss zu.



Schneearme Winter

In Gebieten unter 800 Metern Höhe hat sich seit 1970 die Anzahl der Schneetage pro Jahr bereits halbiert. Aufgrund der weiter steigenden Mitteltemperaturen wird es besonders in tiefen Lagen noch seltener und weniger schneien. Der Niederschlag fällt vermehrt als Regen. Auch die Nullgradgrenze wird weiter ansteigen und die Gletscher werden weiter an Volumen einbüßen.

Bildquelle: Klimaszenarien 2018, National Centre of Climate Services (NCCS)

Welche Veränderungen sind in Bonstetten und Wettswil zu erwarten?

Das Klimamodell des Kantons Zürich

Die nachfolgende Analyse basiert auf den Daten des kantonalen Klimamodells, verfügbar auf dem GIS Browser des Kantons. Diese Klimakarten zeigen auf, wo heutige und zukünftige Hitzeinseln, wertvolle, grüne Ausgleichsräume und wichtige Durchlüftungsbahnen liegen.

Die Auswirkungen des Klimawandels sind lokal sehr unterschiedlich und abhängig von verschiedenen Faktoren wie Versiegelungsgrad, Durchlüftung, Verdunstungsleistung der Vegetation oder Begrünung und Beschattung. Anhand der kantonalen Klimaanalysekarten und den Grundlagen des Bundes kann aufgezeigt werden, welche Veränderungen und Auswirkungen lokal zu erwarten sind.

Zudem hat der Kanton Zürich basierend auf dem europäischen Klimamodell Prognosen zur künftigen klimatischen Entwicklung erstellt. Der Zeitraum zwischen den Jahren 1961 und 1990 dient dabei als Referenzperiode. So kann die prognostizierte Entwicklung der mittleren Anzahl Sommertage, Hitzetage, Tage mit einer PET $\geq 35^{\circ}\text{C}$ und Tropennächte pro Jahr mit der heutigen

Situation verglichen werden. Prognosen wurden für drei Zeitperioden, nämlich 2021 – 2040, 2041 – 2070 und 2071 – 2100 erstellt. Vorliegend werden die Prognosen für den Zeitraum 2041 – 2070* erläutert, da auch die nachfolgende Vision und Strategie den Zeitraum bis über das Jahr 2040 hinaus umfassen.

Naturgefahrenkarte und Oberflächenabfluss

Über die Gefährdungen durch Hochwasser aus natürlichen Gewässern oder durch Massenbewegungen wie Murgänge gibt die kantonale Naturgefahrenkarte Auskunft. Die Naturgefahrenkarte stuft die Gebiete aufgrund ihrer Gefährdung ein. Diese Grundlage muss im Rahmen der Nutzungsplanung berücksichtigt werden.

Zu potenziellen Überschwemmungsgebieten durch Oberflächenabfluss bei Starkniederschlägen ermöglicht die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss des Bundesamtes für Umwelt eine Einschätzung. Die Karte kennzeichnet jene Gebiete, die bei seltenen bis sehr seltenen Regenereignissen potenziell von Oberflächenabfluss betroffen sind. Sie stellt eine wichtige Ergänzung zu bestehenden Gefahrengrundlagen dar, hat aktuell jedoch rein informativen Charakter.

Was heisst eigentlich...

Hitzetag

Als Hitzetage gelten Tage mit einer Maximaltemperatur von mehr als 30°C .

Sommertag

Als Sommertage gelten Tage mit einer maximalen Tagestemperatur von mehr als 25°C .

Tropennacht

In Tropennächten liegen die Temperaturen über 20°C

PET

PET, die sogenannte Physiologisch Äquivalente Temperatur, beschreibt die Wärmebelastung für den Menschen. Sie wird aus Daten zur Lufttemperatur, Luftfeuchte, Windgeschwindigkeit und Sonneneinstrahlung hergeleitet und aus einem Wärmehaushaltsmodell abgeleitet wird. Der PET-Index gibt somit an, wie stark die vom Menschen empfundene Wärmebelastung ist.

* Das Entwicklungsleitbild definiert, wo wir bis zum Jahr 2040 stehen wollen. Spätestens bis dann wollen wir auf die prognostizierte Klimasituation ab dem Jahr 2040 vorbereitet sein. Daher werden vorliegend die Prognosen für den Zeitraum 2041 – 2070 betrachtet.

Auswirkungen des Klimawandels in Bonstetten und Wettswil a.A.

Wärmebelastung am Tag

Die Überwärmung im Siedlungsgebiet tagsüber ist in einigen Siedlungsgebieten von Bonstetten und Wettswil a.A. bereits während der Referenzperiode stark bis sehr stark, was einer $PET \geq 35^\circ C$ entspricht. An diesen Tagen wird von einer starken Wärmebelastung für den Menschen (und für Tiere) ausgegangen. In den Jahren zwischen 1961 bis 1990 gab es im Siedlungsgebiet von Bonstetten und Wettswil a.A. je nach Standort zwischen 2 und 12 Hitzetage pro Jahr.

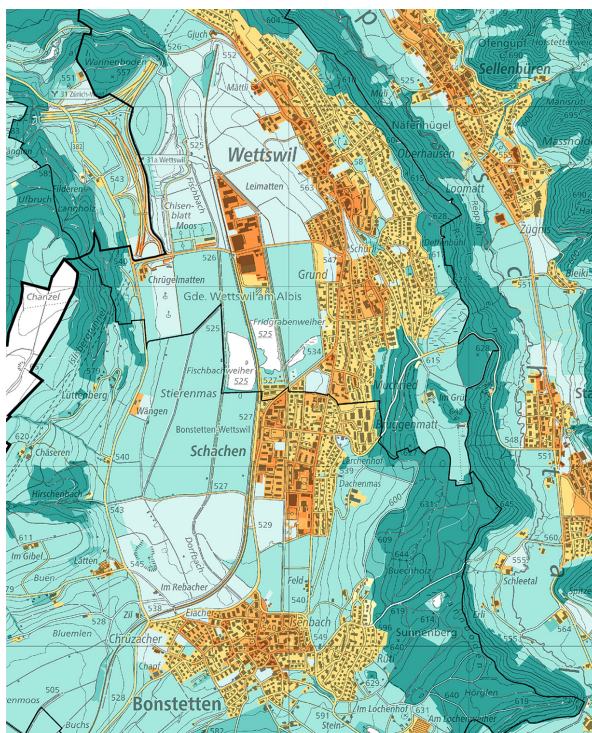
Entlastende Grünflächen

An warmen Sommertagen kommt der Aufenthaltsqualität von Grünflächen eine besondere Bedeutung zu. Kühlende Grünflächen mit einer hohen Aufenthaltsqualität sind in Bonstetten und Wettswil a.A. zwar vorhanden, sie befinden sich jedoch mehrheitlich ausserhalb des Siedlungsgebietes. Den Grünräumen im Siedlungsgebiet fehlt es meist an Elementen mit einer starken klimatischen Wirkung, wie grosskronigen Bäumen oder

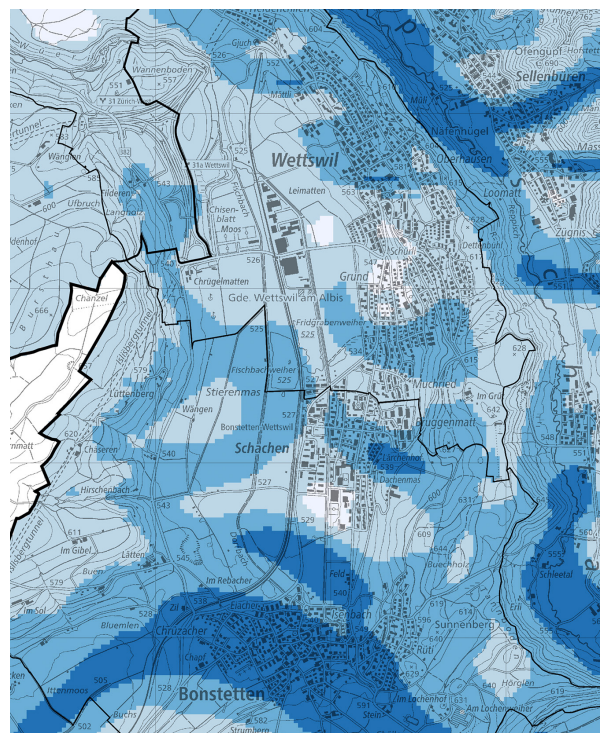
Wasserelementen, oder sie sind für die Öffentlichkeit nicht zugänglich. Auch liegen bestehende Grünräume häufig in der Bauzone, womit deren künftige bioklimatische Bedeutung als Grünfläche nicht gesichert ist.

Nächtliche Abkühlung

Die bewaldeten Hügelzüge erzeugen wertvolle Kaltluftvolumenströme, welche zur nächtlichen Abkühlung und so zur Reduktion des Hitzeinseleffekts beitragen. Aufgrund dieser Kaltluftströme ist die Überwärmung im Siedlungsgebiet in der Nacht heute gering und während der Referenzperiode gab es nur sehr wenige Tropennächte (0 bis 1 pro Jahr). Für die nächtliche Abkühlung sind zudem die Grünräume rund um den Fischbachweiher sowie das Gebiet Leimatten von hoher Bedeutung, insbesondere aufgrund ihres kühlenden Effektes auf die angrenzenden Siedlungsgebiete, welche eine etwas höher Wärmebelastung aufweisen als das restliche Siedlungsgebiet.



Referenzperiode: Wärmebelastung (PET) im Siedlungsraum an einem Sommertag, 14 Uhr, Aufenthaltsqualität von Grünflächen (Quelle: GIS-ZH Kanton Zürich)

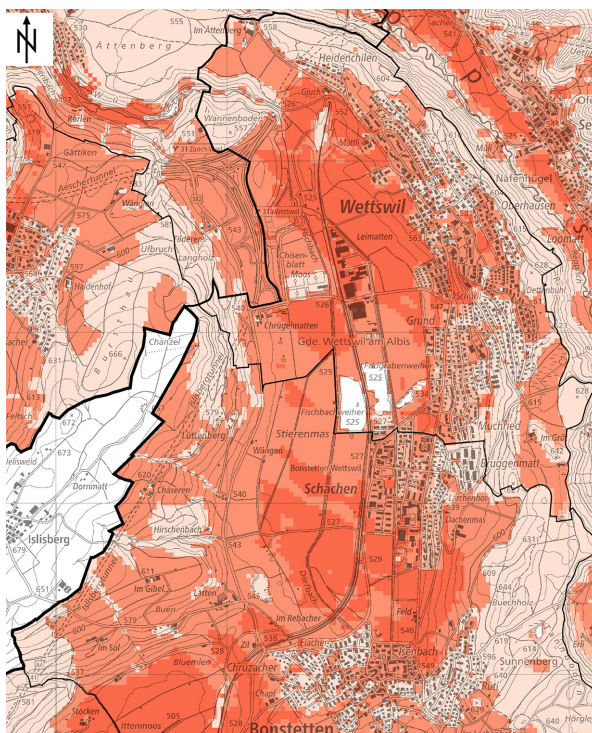


Kaltluftvolumenstrom, 4 Uhr (Quelle: GIS-ZH Kanton Zürich)

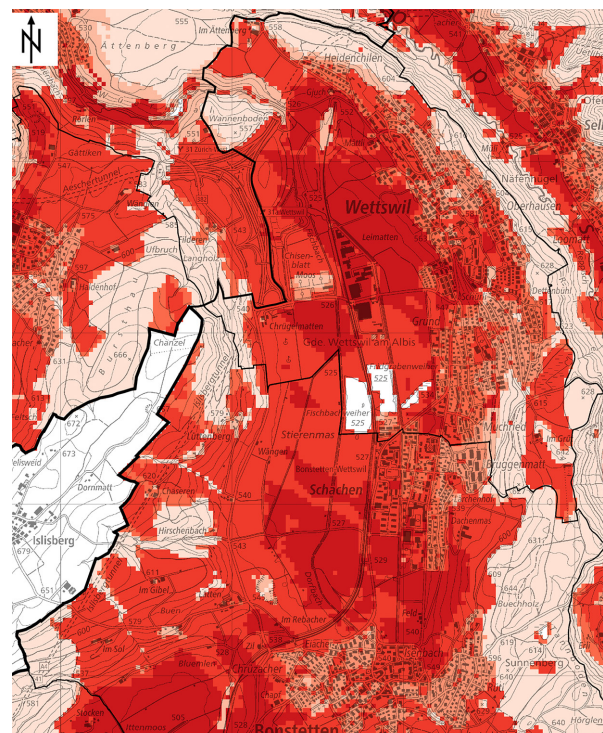
Zukünftige Wärmebelastung

Das Klimamodell prognostiziert folgende klimatische Entwicklungen für Bonstetten und Wettswil a.A.:

	Referenzperiode 1961 bis 1990	Periode 2041 bis 2070
Anzahl Hitzetage pro Jahr	2 bis 12	6 bis 37
Anzahl Sommertage pro Jahr	6 bis 51	12 bis 50
Anzahl Tropennächte pro Jahr	0 bis 1	1 bis 16



Mittlere Anzahl Hitzetage ($T > 30^{\circ}\text{C}$) pro Jahr, Referenzperiode 1961 bis 1990. (Quelle: GIS-ZH Kanton Zürich)



Mittlere Anzahl Hitzetage ($T > 30^{\circ}\text{C}$) pro Jahr, Zeitspanne 2041 bis 2070. (Quelle: GIS-ZH Kanton Zürich)

Auswirkungen von Oberflächenabfluss durch Starkniederschläge

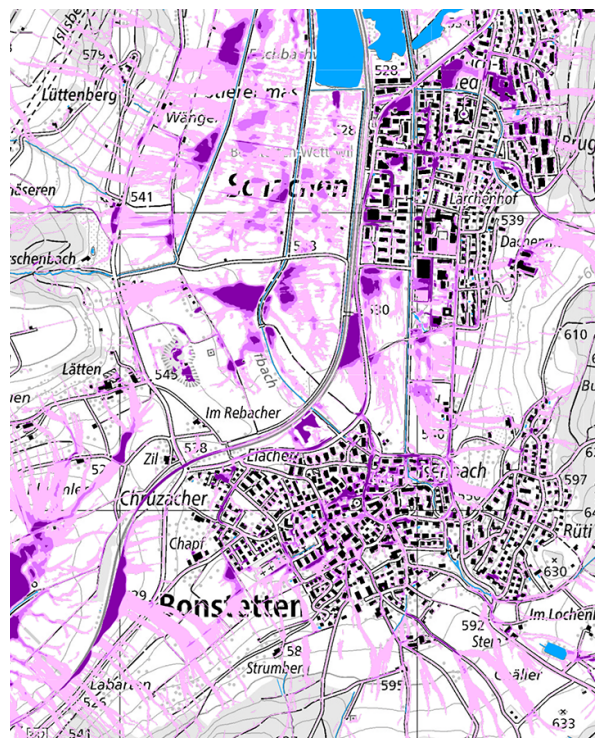
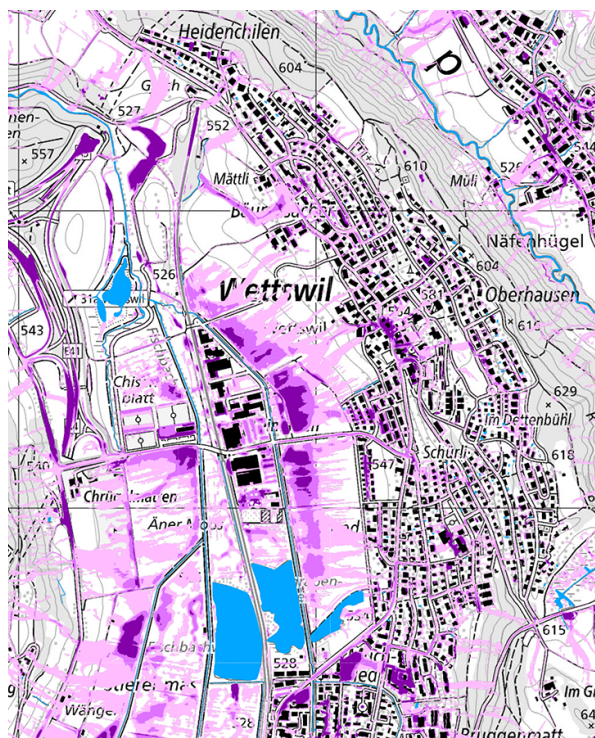
Sowohl in Bonstetten als auch in Wettswil a.A. ist bei sehr starken Niederschlagsereignissen mit Oberflächenabflüssen mit Fliesstiefen von ≥ 0.25 m zu rechnen.

In Bonstetten ist dies insbesondere im Bereich des Dorfkerns und der Alten Stationstrasse der Fall. In Wettswil betrifft dies einige Gebiete in Bahnhofsnähe, aber auch das Gebiet um die Stations-/Schulstrasse. In beiden Gemeinden sind diverse Quartiere punktuell von einer Gefährdung betroffen.

Schäden treten vor allem dann auf, wenn Wasser über zu tief liegende oder ungeschützte Eingänge und Zufahrten, Fenster oder andere Öffnungen in Gebäude eintreten kann.

Naturgefahren(karte)

In Bonstetten und Wettswil a.A. gibt es vereinzelte Gebiete mit einer «mittleren Gefährdung» gemäss der synoptischen Gefahrenkarte. Die Gefährdung ist auf potenzielle Hochwasserereignisse durch Bäche zurückzuführen. In den allermeisten Gebieten besteht kein Risiko für Massenbewegungen wie Hangmuren oder Rutschungen.



Gefährdung Oberflächenabfluss (Quelle: map.geo.admin.ch)

Klimaschutz

Die Intensität der Auswirkungen der Klimaveränderung in Bonstetten und Wettswil ist abhängig davon, wie entschlossen der Klimaschutz umgesetzt wird. Als Konsequenz der übergeordneten Zielsetzungen von Netto Null Treibhausgasen bis 2050 des Bundes und bis 2040 (spätestens 2050) des Kantons Zürich ist der Umstieg auf 100% erneuerbare Energiequellen nötig. Die Gemeinden Bonstetten und Wettswil a.A. können diese Zielvorgaben bei der Siedlungsentwicklung bereits berücksichtigen.

Heutige Energieversorgung

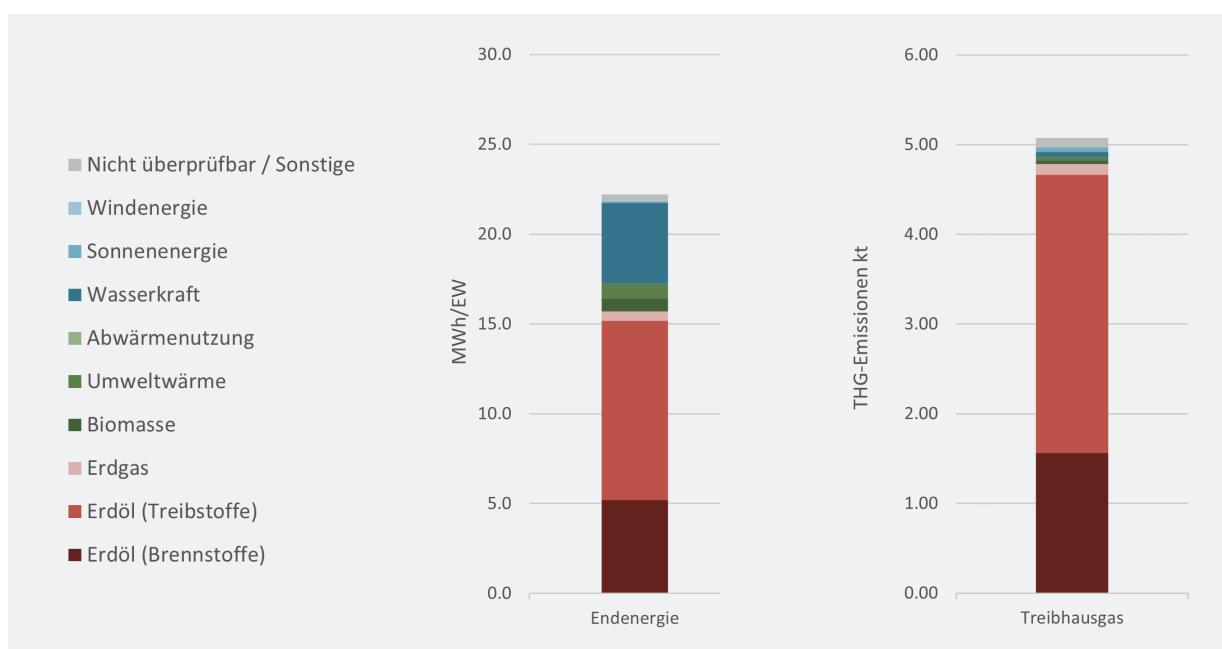
Die Gemeinde Wettswil a.A. hat den Energiebedarf und die heutigen Treibhausgasemissionen innerhalb des Gemeindegebiets für das Jahr 2020 im Detail analysiert. Die Energieversorgung (Wärme, Strom, Mobilität) von Wettswil a.A. ist heute zu rund 38% erneuerbar, 62% werden mit nicht erneuerbaren Energieträgern gedeckt. Pro Einwohnerin und Jahr werden rund 5 t CO₂ verursacht, welche zu 99% auf nicht erneuerbare Energieträ-

ger zurückzuführen sind. Nicht berücksichtigt sind darin sogenannte «Graue Emissionen», welche bei der Erstellung und dem Import von Gütern anfallen.

Für die Gemeinde Bonstetten liegen Analysen zur Wärmeversorgung aus dem Jahr 2010 vor. Die Resultate zeigen eine Wärmeversorgung, welche zu 28% mit erneuerbaren und zu 72% mit nicht erneuerbaren Energien gedeckt wird.

Die übergeordneten Klimaschutzziele bedeuten für beide Gemeinden den Umstieg auf eine effiziente und 100% erneuerbare Energieversorgung in allen Anwendungsbereichen.

Neben den Energieanwendungen verursachen auch weitere Bereiche wie die Landwirtschaft oder Abfälle Treibhausgasemissionen, welche es durch geeignete Massnahmen künftig zu vermeiden oder mindestens zu reduzieren gilt.



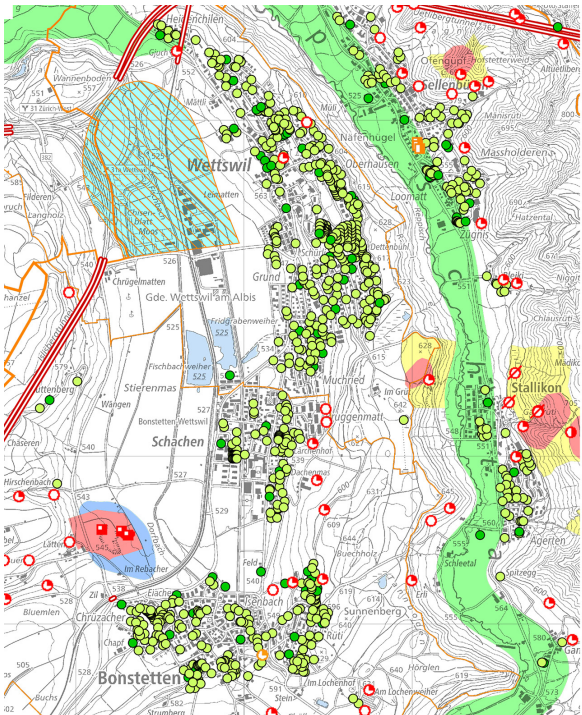
Energiebedarf und Treibhausgasemissionen Gemeinde Wettswil (Quelle: Energiebilanz Wettswil, 2020)

Vorhandene Wärmepotenziale

Der Wärmenutzungsatlas des Kantons Zürich zeigt auf, welche erneuerbaren Energiepotenziale lokal vorhanden sind. In fast allen Siedlungsgebieten der beiden Gemeinden ist die Nutzung der Erdwärme mit Sonden oder anderen Technologien erlaubt. Eine Ausnahme bildet der orange schraffierte Bereich im nördlichen Teil des Industriegebietes von Wettswil, in welchem spezielle Auflagen gelten. Eine Vielzahl der Gebäude wird auch bereits heute mit Erdwärme beheizt (hell- und dunkelgrüne Punkte). Wärmeverbundlösungen sind in Gebieten mit einem hohem Wärmebedarf grundsätzlich wirtschaftlich. Für Verbundlösungen gibt es in den Gemeinden verschiedene potenzielle Wärmequellen wie Abwärme von Betrieben oder lokales Holz, welche im Einzelfall genauer abgeklärt werden müssen. Bezüglich Holzpotenzial ist die Region Knonauer Amt einzubeziehen.

Strompotenziale

Das grösste Potential für die erneuerbare Stromerzeugung liegt in den beiden Gemeinden im Bereich der Solarenergie. In Bonstetten wie auch in Wettswil könnten auf Dächern je rund 20 GWh Solarstrom pro Jahr produziert werden (Quelle: sonnendach.ch). Der Strombedarf der Gemeinde Wettswil liegt heute bei 28 GWh/a, derjenige von Bonstetten bei 18 GWh/a. Der Bedarf könnte rein rechnerisch über das ganze Jahr betrachtet in Bonstetten somit vollständig, in Wettswil zu rund 2/3 mit lokal produziertem Solarstrom gedeckt werden.



Gebiet gemäss Grundwasserkarte	Gewässer-schutzbereich, Grundwasser-schutzzone	Zone Erdwärme-sonden	Thermoaktive Elemente (Energiepfähle, Bodenplatten, usw.)	Erdregister, Energiekörbe mit flüssigen Wärmeträgern	Erdregister, Energiekörbe mit Luft	Grundwasser-Wärmenutzung
Schotter-Grundwasser-vorkommen, geeignet für Trinkwasser-gewinnung	S	A	-	-(a)	-(a)	-
	Au	B	+(b)	+(b)	+(d)	+(e)
Schotter-Grundwasser-vorkommen, ungeeignet für Trinkwasser-gewinnung	Au	C	+(c)	+(b)	+(d)	+(f)
	i.d.R. Au	D	+	+(b)	+	+(f)
Quellwassergebiete geeignet für Trinkwasser-gewinnung	Au	E	+(c)	+(b)	+(d)	+(e)
Ausserhalb nutzbarer Grundwasservorkommen	i.d.R. üB	F	+	+	+	+(g)

Wärmenutzungsatlas (Quelle: GIS-ZH Kanton Zürich)

Bonstetten und
Wettswil a.A.
im Jahr 2040

Unsere Vision

Mit der vorliegenden Vision geben wir die Richtung an, wie sich unsere räumliche Dorfstruktur bis zum Jahr 2040 entwickeln soll. Im Folgenden sind rückblickend aus dem Jahr 2040 die wesentlichen Zielvorstellungen beschrieben und – soweit möglich – im Zielbild räumlich verortet.

Subzentrum Bahnhof Bonstetten-Wettswil

Der Bahnhof Bonstetten-Wettswil bildet einen zentralen, gut erschlossenen Ort. Hier findet sich ein ausgewogenes Angebot an Gütern des täglichen Bedarfs. Das ansässige Gewerbe ermöglicht zudem ein Wohnen und Arbeiten im nahen Umfeld.

Der attraktiv gestaltete Bahnhofplatz bildet auch einen Treffpunkt und Begegnungsort für die Bewohnenden von Bonstetten und Wettswil. Die neu entstandenen Freiräume sind klimaangepasst gestaltet, bereits bestehende wurden aufgewertet.

Hier grenzen unsere beiden Gemeinden aneinander und bilden eine harmonische Siedlungsstruktur. Im Umfeld des Bahnhofs fand in den letzten Jahren die Entwicklung schwerpunktmässig statt. Dank der qualitätsvollen und überkommunal abgestimmten Siedlungsentwicklung nach innen entstand ein attraktiver Wohn- und Arbeitsort an zentraler Lage.

Lebendige Dorfkerne

Wir entwickelten die Dorfkerne zu einem lebendigen Ort weiter, wo Neues entstehen konnte und gepflegte, historische Zeitzeugen zur lokalen Identität beitragen. Kulturelle und gesellschaftliche Treffpunkte schaffen belebte Begegnungsorte und fördern den Zusammenhalt in der Bevölkerung.

Siedlungsstrukturen der kurzen Wege

Das Subzentrum Bahnhof Bonstetten-Wettswil und die beiden Dorfkerne sind für alle Verkehrsteilnehmenden gut erschlossen. Die Stärkung der drei Zentren schafft Siedlungsstrukturen, welche eine nachhaltige Mobilität ermöglichen. Die Bevölkerung findet sämtliche Güter des täglichen Bedarfs in allen drei Zentren. So können Wege kurz gehalten und zu Fuss, mit dem Velo oder den öffentlichen Verkehrsmitteln zurückgelegt werden.

Eher dichte, durchgrünte Wohnquartiere

Die Quartiere unweit vom Bahnhof und um die beiden Dorfkerne sind geprägt von eher dichten Wohnformen. Die bauliche Dichte ist abgestimmt auf die landschaftlichen Gegebenheiten, wie Topografie oder Aussicht, sowie die Körnigkeit der vorhandenen Baustruktur. Gut gestaltete, gemeinschaftliche Freiräume durchgrünen das Quartier. Das lokale Gewerbe ermöglicht teilweise ein Wohnen und Arbeiten im nahen Umfeld.

Lockere, durchgrünte Wohnquartiere

Die eher wenig dicht bebauten Quartiere an den Siedlungsrändern von Bonstetten und Wettswil a.A. weisen eine stimmige Baustruktur auf. Die lockere Siedlungsstruktur und eine hohe Durchgrünung mit öffentlich zugänglichen und privaten Freiräumen tragen zu einem sanften Übergang zur Landschaft bei.

Strategische Reserve

Die strategischen Reserven im Besitz der Gemeinde Wettswil a.A. wurden mit grosser Sorgfalt entwickelt. Bei einer baulichen Entwicklung wurde der Gestaltung der Aussenräume grossen Wert beigemessen.

Gute Bedingungen für das ansässige Gewerbe

Das Gewerbegebiet in Wettswil a.A. und die Gärtnerei in Bonstetten bieten Arbeitsplätze, die auf die regionale Bevölkerung ausgerichtet sind. Ansässige Gewerbebetriebe entwickelten sich in den vergangenen 20 Jahren weiter. Zudem konnten sich auch einzelne neue Betriebe etablieren, insbesondere in der Gewerbe- und den Mischzonen.

Die Arbeitsplatzgebiete sind für alle Verkehrsteilnehmenden gut erschlossen und bieten dazu ausreichende und attraktive Infrastrukturanlagen, so dass eine Wahlfreiheit für die Transportmittel besteht. Dank einer guten Infrastruktur wird die Anreise mit emissionsneutralen Fahrzeugen gefördert. Eine flächeneffiziente Anordnung der Nutzung leistet einen weiteren Beitrag zum häuslichen Umgang mit dem knappen Boden.

Vielfältige Schul-, Sport- und Freizeitanlagen

Die bestehenden Schul-, Sport- und Freizeitanlagen leisten einen wichtigen Beitrag zur gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Prosperität und Standortqualität der Gemeinden. Attraktive und sichere Fuss- und Radwege sorgen für eine gute Erschliessung der Anlagen. Als siedlungsorientierte Freiräume sind die Sport- und Freizeitanlagen auch auf die Erholungsbedürfnisse der lokalen Bevölkerung ausgerichtet und gut in die Landschaft bzw. Siedlung integriert. Die Schulraumplanung und die erwartete Siedlungsentwicklung der Gemeinden im Schulkreis sind aufeinander abgestimmt.

Bedeutende Durchlüftungssachsen

Die bestehenden Kaltluftvolumenströme wurden gesichert, so dass die nächtliche Abkühlung langfristig erhalten und das Siedlungsgebiet von nächtlicher Überwärmung geschützt wird. Dazu wurden Durchlüftungskorridore sichergestellt und für die Abkühlung relevante Grünflächen erhalten.

Sorgfältig gestaltete Siedlungsränder

Dank sorgfältig gestalteter Siedlungsränder bettet sich die Siedlung harmonisch in den Landschaftsraum ein. Ökologisch wertvolle Elemente wie Gewässer, Baumalleen und Hecken sowie attraktive Wege bilden einen sanften Übergang zwischen den bebauten und unbebauten Räumen und leisten einen Beitrag an ein angenehmes Lokalklima.

Wertvolle, siedlungsorientierte und klimaangepasste öffentlich zugängliche Frei- und Grünräume

Die attraktiv und ökologisch wertvoll gestalteten und unterschiedlich nutzbaren öffentlich zugänglichen Frei- und Grünflächen schaffen klimawirksame Erholungsräume im Siedlungsgebiet. Sie dienen als Ruhe- und Begegnungsorte oder als naturnahe Spielorte für Kinder und Jugendliche. In Hitzeperioden dienen sie aufgrund der hohen Durchgrünung mit grossen, schattenspendenden Bäumen als Entlastungs- und Erholungsräume für die Bevölkerung.

Öffentlich zugängliche Frei- und Grünräume sind so gestaltet, dass sie auch bei einem zusätzlich veränderten Klima attraktiv und wirksam bleiben und sie sogar zusätzliche Funktionen wie Überschwemmungsschutz übernehmen können (sogenannte Multicodierung der Frei- und Grünräume). Als Lebensräume und Vernetzungselemente nehmen die Grünräume auch eine ökologische Funktion wahr.

Klimaangepasste (halb-)private Frei- und Grünräume

Mit der klimaangepassten Gestaltung haben wir attraktive Frei- und Grünräume geschaffen bzw. erhalten. Grosskronige, schattenspendende Bäume, welche auch an das sich verändernde Klima angepasst sind, sorgen an heissen Tagen für Kühlung in den Quartieren. Dank eines minimalen Anteils an versiegelten Flächen tragen auch die (halb-)privaten Frei- und Grünräume zum Schutz vor Überschwemmung und Oberflächenabfluss sowie zu einer hohen Biodiversität bei.

Attraktive Fuss- und Radwege

Der Bahnhof, die beiden Dorfkerne, die Schulanlagen, das Arbeitsplatzgebiet sowie die Naherholungsräume sind über sichere und direkte Fuss- und Radverbindungen gut erreichbar. Die Wege und Strassenräume sind so gestaltet, dass sie eine hohe Aufenthaltsqualität aufweisen und auf Klimaveränderungen vorbereitet sind. Neben schattenspendenden Baumalleen werden auch Schwammstadtelemente berücksichtigt, so dass Überschwemmungen vorgebeugt und die Hitzebelastung begrenzt werden können. Baumalleen, Hecken und offene Fliessgewässer tragen zudem zu einer hohen Attraktivität der Wege bei.

Erschliessung emissionsneutrale Mobilität

Dem auf übergeordneter Ebene (Standortförderung) angestrebten Ausbau der Infrastruktur und den technologischen Neuerungen im Bereich der emissionsneutralen Mobilität wird positiv begegnet.

Erlebbare, naturnahe Fliessgewässer

Die Fliessgewässer bilden einen ökologisch wertvollen Lebensraum und durchgrünen mit ihrer durchgehenden Uferbestockung das Gemeindegebiet. Attraktive Wege entlang der Gewässer machen diese erlebbar und schaffen durch die kühlende Wirkung der Gewässer Räume mit hoher Aufenthaltsqualität. Weiter schützt die Revitalisierung der Fliessgewässer vor der Gefahr von Hochwasser und Überschwemmungen.

Die Fliessgewässer, welche über einen grossen Revitalisierungsnutzen verfügten, sind nun revitalisiert. Im gleichen Zuge wurden allfällig notwendige Massnahmen zum Schutz vor Überschwemmungen durch Fliessgewässer umgesetzt.

Klimaangepasste Landwirtschaft und Naturschutzgebiete

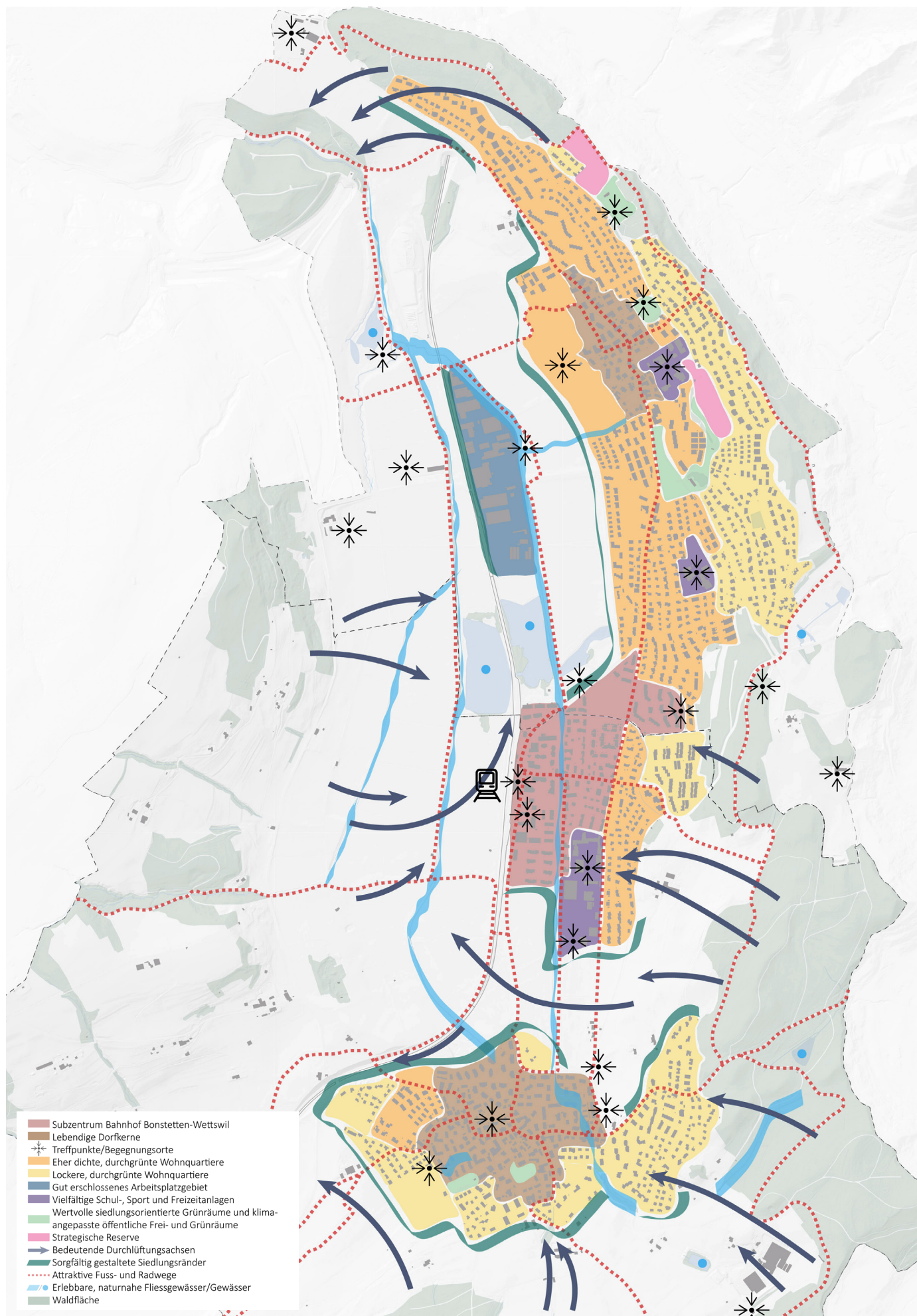
Die klimaangepasste Landwirtschaft berücksichtigt Massnahmen zur Anpassung an die Klimaveränderung und zur Verminderung von Treibhausgasen sowie zur Biodiversitätsförderung. Auch die Naturschutzgebiete weisen eine hohe Aufenthaltsqualität auf. Sie sind so gestaltet, dass sie eine hitzemindernde Wirkung aufweisen.

Wald als Erholungsraum

Der Wald übernimmt eine wichtige ökologische Funktion und bietet einen naturnahen und qualitativ hochwertigen Erlebnis- und Erholungsraum für die Bevölkerung. Eine gute Zugänglichkeit vom Siedlungsgebiet her schafft eine optimale Erreichbarkeit. Aufgrund der kühlenden Wirkung bietet der Wald zudem einen Raum mit hoher Aufenthaltsqualität an heißen Sommertagen. Die ökologische Funktion des Waldes wird dabei gewährleistet und ausreichend geschützt.

Erneuerbare Energieversorgung

Der Energiebedarf in allen drei Bereichen Wärme, Strom und Mobilität wird in den beiden Gemeinden verlässlich sichergestellt und mit erneuerbaren Energien gedeckt. Die Siedlungsentwicklung wurde auf die vorhandenen Potenziale abgestimmt. Bei Gebieten mit einer ausreichend hohen baulichen Dichte wurden die Möglichkeiten für eine Energieversorgung im Wärmeverbund geprüft. Die Dachflächen werden zur Erzeugung von lokalem, erneuerbarem Strom genutzt.



Strategie

Zur Erreichung unserer Vision schauen wir voraus, um strategisch und frühzeitig optimale Rahmenbedingungen zu schaffen. Unsere Strategie berücksichtigt fünf Faktoren: Siedlungsentwicklung, sozialräumliche Entwicklung, Mobilität, klimaangepasste Siedlungsentwicklung und Klimaschutz.

Siedlungsentwicklung

Bewahren

Der Strategieansatz «Bewahren» hat den Erhalt, die Pflege und die qualitative Aufwertung und Entwicklung der identitätsstiftenden Bebauungsstruktur und Freiräume zum Ziel (Ortsbild). Bei einer sanften Nutzungsintensivierung im Rahmen der hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen ist in diesen Gebieten besondere Sorgfalt geboten.

In Bonstetten umfasst dieser Strategieansatz alle Kernzonen. In Wettswil a.A. wird ein Grossteil der Kernzone diesem Strategieansatz zugeordnet. Die südliche Abgrenzung der Kernzone wird im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision überprüft.

Planerische Massnahmen

- Zonierung grösstenteils beibehalten
- Entwicklung innenliegender Landwirtschaftszonen prüfen (Bonstetten)
- BZO-Bestimmungen zu den Kernzonen überprüfen (Leitziel: Erhalt bestehender Qualitäten: Identitäten und Stärken der Quartiere)

Bestand beibehalten

Die Gebiete mit dem Strategieansatz «Bestand beibehalten» sind stabile Gebiete, mit einer stimmigen Baustruktur, Dichte und Nutzungsintensität. In den nächsten 15 Jahren gibt es daher keinen grösseren Veränderungsbedarf.

In Bonstetten ist die bestehende bauliche Struktur der Gebiete Sonnenberg und Bruggenmatt beizubehalten. Auch die um die Kernzonen liegenden Wohnquartiere weisen keinen wesentlichen Veränderungsbedarf auf. Ein Grossteil der Bebauung westlich des Friedgrabens ist in den vergangenen zehn Jahren entstanden und weist einen hohen Ausbaugrad auf (> 86%). Das Quartier weist kein Erneuerungspotential auf. Am südlichen Ende des Quartiers ist ein Mehrzweckgebäude mit öffentlichen Nutzungen geplant. Eine Umzonung in die Zone für öffentliche Bauten ist zu prüfen.

Die Bebauung entlang des Südhangs in Wettswil a.A. weist keinen wesentlichen Erneuerungsbedarf auf.

Planerische Massnahmen

- BZO-Bestimmungen überprüfen (Leitziel: Berücksichtigung der Erfahrungen der Gemeinden aus dem Vollzug)

(Weiter-)Entwickeln und Erneuern

Gebiete mit dem Strategieansatz «(Weiter-)Entwickeln und Erneuern» sind in ihrer Grundstruktur stimmig. Im Vordergrund stehen die sanfte Entwicklung und das behutsame Aufwerten sowie das Beheben von ortsbaulichen Mängeln. Baulücken sollen, wo dies zweckmässig ist, innerhalb der nächsten rund 15 Jahre geschlossen werden. Höhere Dichten und Nutzungsintensivierungen bei grundsätzlichem Erhalt der bestehenden ortsbaulichen und freiräumlichen Grundmuster bilden das Entwicklungsziel, das über lange Zeit und etappenweise umgesetzt wird. Zu dieser Kategorie zählen beispielsweise das Ersetzen, Ergänzen und Lückenschliessen in bebauten Quartierstrukturen unter Wahrung der grundsätzlichen Körnigkeit. Die Siedlungsentwicklung nach innen hat qualitativ hochwertig und in Abstimmung mit den übergeordneten Vorgaben zu erfolgen.

Für das Wohnquartier in der W2/40 im Gebiet Schachen, Bonstetten, ist eine Aufzonung zu prüfen. Die südlich und westlich angrenzenden Wohnquartiere bzw. Parzellen sind mittels weiterer Anreize behutsam aufzuwerten.

Westlich der Kernzonen von Bonstetten gilt es, einen Übergang zwischen der hohen baulichen Dichte der Kernzonen und der eher geringen Dichte der Wohnquartiere im Westen und Südwesten zu schaffen. In diesem Sinne ist die im Westen der Kernzonen angrenzende Zonierung zu überprüfen und gegebenenfalls die zulässige bauliche Dichte zu erhöhen. Die bestehenden Baulandreserven in den Wohnquartieren westlich und südlich der Kernzonen gilt es – soweit möglich – zu mobilisieren. Bei ausgewiesenem Bedarf ist die Einzonung der Reservezone zu prüfen.

Die bahnhofsnahe Wohnquartiere in Wettswil a.A. sind heute eher unternutzt. Um die angestrebte Entwicklung zu einem dichten, durchgrünten Wohn- und Mischquartier zu erreichen, ist eine Aufzonung der bereits überbauten Gebiete zu prüfen.

Das Wohnquartier am nördlichen Siedlungsrand von Wettswil a.A. weist ein hohes Erneuerungspotential auf. Auch hier wird eine qualitative Innenentwicklung angestrebt. Eine Aufzonung ist zu prüfen. Zudem sind die Möglichkeiten zur Mobilisierung der grösseren Baulandreserven im Gebiet Moosstrasse / Grundächersteig zu ermitteln.

Das Arbeitsplatzgebiet Moos ist fast vollständig bebaut, wobei ein Teil des Baulands als Parkplatz- und Abstellflächen genutzt wird. Auch in Arbeitsplatzgebieten gilt es, haushälterisch mit dem Boden umzugehen. In diesem Sinne ist das Arbeitsplatzgebiet künftig mittels Anreizen weiterzuentwickeln.

Planerische Massnahmen

- BZO-Bestimmungen überprüfen (Leitziel: Anreize für Innenentwicklung und Erhöhung der Siedlungsqualität schaffen)
- Interessen der Grundeigentümer von Baulandreserven eruieren

Neuentwickeln

Dieser Strategieansatz umfasst primär die Überbauung von zentral gelegenen, gut erschlossenen, unbebauten Wohn- und Mischzonen («Schlüsselgebiete»). Quantitativ besteht hier grosses Entwicklungspotenzial, qualitativ ist dabei auf eine gute ortsbauliche Einbindung in den Siedlungskörper zu achten (zum Beispiel mittels qualitätsfördernder Verfahren). Funktional ist an zentraler Lage ein Mehrnutzen zu Gunsten der Versorgung der Gemeinde zu leisten. Auf den neu zu entwickelnden Arealen kommt es zu baulichen Veränderungen.

In Wettswil a.A. plant die Grundeigentümerschaft die Neuentwicklung des Gebiets Weiherächer-Grabmatten. Mit dem Gestaltungsplanverfahren verfügt die Gemeinde über ein Planungsinstrument, um die Entwicklung des Quartiers in die angestrebte Richtung zu lenken. So ist unter anderem die Schulraumplanung sowie das Angebot an schul- und familienergänzenden Angeboten zu berücksichtigen.

Planerische Massnahmen

- Qualitätssichernde Verfahren (z.B. Wettbewerb)
- Vorgaben zur Einbettung in die bestehende Sied-

lungsstruktur und in den Landschaftsraum sowie zur Aussenraumgestaltung (insbesondere zur Schaffung von gemeinschaftlichen Freiräumen mit hoher Durchgrünung) im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens.

Künftige Nutzung prüfen

Die grösseren Baulandreserven im Siedlungsgebiet sind für die Strukturierung und Durchgrünung der Quartiere von Bedeutung. Meist bilden sie als «grüne Lungen» wichtige identitätsstiftende Räume. Sie bieten sich aber auch für eine Siedlungsentwicklung nach innen an. Die verschiedenen Interessen und Nutzungsvorstellungen der Baulandreserven sind im Rahmen der anstehenden Ortsplanungsrevision zu eruieren und deren künftige Nutzung in der BZO festzulegen.

In Bonstetten betrifft dies die kommunalen Landwirtschaftszonen in den Kernzonen. Dort, wo ein Begehren der Grundeigentümerschaft vorliegt, ist die bauliche Entwicklung der Landwirtschaftszone zu prüfen.

In Wettswil sind die Entwicklungsabsichten der beiden grösseren Baulandreserven im Gebiet Rain und Heissächer zu eruieren bzw. zu bestimmen.

Planerische Massnahmen

- Gespräch mit Grundeigentümerschaft suchen zur Eruierung der Entwicklungsabsichten

(Noch) Nichtentwickeln

Dieser Strategieansatz betrifft Reservezonen und unbebaute Gebiete, die peripher liegen und schlecht bis gar nicht mit dem ÖV erschlossen sind. Es handelt sich um Gebiete, die keinen oder höchstens einen geringen Beitrag zu den raumplanerischen Entwicklungszielen der Gemeinden leisten können. Ferner können es Gebiete sein, die im Widerspruch zur hochwertigen Innenentwicklung stehen – beispielsweise, weil sie in Konkurrenz zu den Ortskernen treten und deren Zentrumsfunktion und Aufwertung schwächen.

Die bestehenden Grünräume, welche diesem Strategieansatz zugeordnet sind, sollen mittel- bis langfristig keine bauliche Entwicklung erfahren. Hingegen ist eine

Entwicklung im Sinne der Biodiversitätsförderung und / oder für die Erholungsfunktion anzustreben.

Die bestehenden Freihaltezonen und öffentlich genutzten Freiräume, wie die Friedhöfe in Bonstetten und Wettswil a.A., sind beizubehalten und soweit nötig ökologisch aufzuwerten. Ausserdem soll das Gebiet zwischen den beiden Dorfteilen von Bonstetten auch mittel- bis langfristig freigehalten werden und als Naherholungsraum erhalten bleiben. Auch das Gebiet Isenbach, Bonstetten, (Hofkollektiv Rotenbirben) ist als Grünraum zu erhalten.

Planerische Massnahmen

- Zonierung beibehalten
- BZO-Bestimmungen bezüglich Nutzung und Gestaltung prüfen (Leitziel: Aufwertung der Grünräume im Sinne der Ökologie und Erholung)

Lokales Gewerbe stärken

In den Gewerbe- und Mischgebieten ist die gewerbliche Nutzung zu unterstützen und soweit möglich mittels planungsrechtlicher Rahmenbedingungen zu fördern.

Planerische Massnahmen

- Ausnützungsbonus für die Gewerbenutzung in Mischzonen prüfen

Sozialräumliche Entwicklung

Vielfältige Schul-, Sport- und Freizeitanlagen erhalten und bei Bedarf aufwerten

Das bestehende Angebot an Schul-, Sport- und Freizeitanlagen ist bereits heute sehr gut. Deren Funktion als Begegnungsort ist zu stärken. Zudem verfügen diese Anlagen teilweise noch über Baulandreserven bzw. innere Reserven für einen allfälligen Erweiterungsbedarf. Die Abstimmung der Schulraumplanung und der Siedlungsentwicklung erfolgt im Austausch zwischen der Gemeinde und der Schule.

Die Gestaltung der Freiräume ist im Hinblick auf ihre Funktion als Begegnungsorte und im Sinne einer harmonischen Einbettung in den Landschaftsraum zu prüfen. Eine Aufwertung kann beispielsweise mittels Baum- oder Heckenpflanzungen erfolgen.

Identitätsstiftende Objekte erhalten

Die wichtigen Zeugen vergangener Epochen, welche die Siedlung oder Landschaft mitprägen, werden in einem Inventar aufgelistet.

Planerische Massnahmen

- Nachführung bzw. Erstellen des kommunalen Inventars der Denkmalschutzobjekte

Siedlungsränder sorgfältig gestalten

Bebaute Kanten am Siedlungsrand sind künftig zu vermeiden. Mittels ökologisch wertvoller Elemente, wie Gewässern, Baumalleen und Hecken, sowie attraktiven Wegen ist ein sorgfältig gestalteter Übergang zwischen den bebauten und unbebauten Räumen zu schaffen. Invasive Neophyten gilt es konsequent (regelmässiger Einsatz) zu bekämpfen. Die Gestaltung des Siedlungsrandes soll möglichst auf den jeweils angrenzenden Bau-parzellen erfolgen und bei Baugesuchen am Siedlungsrand eingefordert werden.

Planerische Massnahmen

- BZO-Bestimmungen zur Grünfläche bzw. Gestaltung entlang Siedlungsränder aufnehmen

Planerische Massnahmen

- Einbezug von Fachpersonen (wie eines Landschaftsarchitekturbüros) zur Aufwertung der öffentlichen Freiräume
- Gespräch mit der Schulpflege bzw. der Schulgemeinde suchen

Lebendige Begegnungsorte schaffen bzw. sichern und weiterentwickeln

Für die lokale Bevölkerung sind Begegnungsorte zu schaffen bzw. zu sichern und weiterzuentwickeln. Unter anderem sind zentral gelegene und öffentlich zugängliche Kinderspielplätze zu erhalten bzw. zu fördern. Die Gestaltung der Begegnungsorte ist auf die unterschiedlichen Bedürfnisse der Einwohnenden auszurichten.

Dabei sind sowohl Räume für verschiedene Nutzergruppen wie auch Räume für einzelne Nutzergruppen (z. B. Jugendliche) zu gewährleisten. Die Begegnungsorte sind zudem in ein attraktives Fuss- und Radwegnetz einzubinden.

Planerische Massnahmen

- Umnutzung gemeindeeigener Räume bzw. Flächen
- Gespräch mit Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer suchen

Badegelegenheit schaffen

Die beiden Gemeinden sind bestrebt, eine gemeinsame öffentliche Badegelegenheit zu schaffen, welche der Bevölkerung während den zukünftig zunehmenden Hitzeperioden Abkühlung verschafft. Die einfache Schwimmgelegenheit in einer naturräumlichen Umgebung soll einen Mehrwert für die Bevölkerung von Bon-

stetten und Wettswil a.A. bieten. Ausserdem soll bei einer teilweisen Umgestaltung der Erhalt ökologisch wertvoller Lebensräume bzw. eine ökologische Aufwertung sichergestellt werden. Es sind keine Infrastrukturanlagen, wie Kiosk oder Umkleidekabinen, vorzusehen.

Für eine teilweise Umgestaltung stehen die beiden Weiher «Lochenweiher», Gemeindegebiet Bonstetten, und «Ziegeleiweiher», Gemeindegebiet Wettswil a.A., zur Option. Es soll nur bei einem der beiden Weiher eine Badegelegenheit geschaffen werden.

Planerische Massnahmen

- Möglichkeiten mit der zuständigen Fachstelle des AWEL ausloten
- Überprüfung wasserrechtliche Konzession Lochenweiher
- Zusätzliche Nutzung als Schwimmgelegenheit

Mobilität

Attraktives und sicheres Verkehrsnetz

Es ist auf eine gute Anbindung für alle Verkehrsteilnehmenden an die Zentren sowie die Schul-, Sport- und Freizeitanlagen zu achten. Massnahmen, welche einer flüssigen Abwicklung des Verkehrsflusses dienen, werden, soweit zweckmässig, geprüft. Mittels durchgängiger, sicherer und klimaangepasster Gestaltung ist zudem ein attraktives Wegenetz für den Fuss- und Veloverkehr zu erhalten bzw. zu schaffen, welches einen Mehrwert für die Siedlungsqualität bietet. An Zielorten sind ausreichend und qualitativ hochwertige Abstellanlagen für Velos zu schaffen. Wo möglich sind die Strassenräume mittels Baumalleen bzw. Einzelbäumen aufzuwerten. Punktuell sind Massnahmen für eine sichere Strassenquerung umzusetzen.

Planerische Massnahmen

- Überprüfung bzw. Umsetzung des kommunalen Richtplans Verkehr
- Punktuell Verkehrssicherheitsmassnahmen umsetzen
- Massnahmen zur Aufwertung des Fuss- und Radwegnetztes sowie der Strassenräume prüfen
- Abstimmung ÖV-Planung auf Siedlungsentwicklung

- Bei der Prüfung einer Tempo 30 Zone sind die verschiedenen Abhängigkeiten und Auswirkungen (z.B. für den Ortsbus) in einem Gesamtkontext zu prüfen und Vor-/Nachteile abzuwägen.

Siedlungsstrukturen der kurzen Wege schaffen

Durch eine Stärkung des Subzentrums Bahnhof Bonstetten-Wettswil und der Dorfkerne, deren Belebung und die Aufrechterhaltung des Angebots für Güter des täglichen Bedarfs in diesen drei Zentren werden Siedlungsstrukturen der kurzen Wege geschaffen. Die nachhaltige Mobilität wird gefördert und die Zentren bleiben gleichzeitig dank der guten Erreichbarkeit für alle Verkehrsteilnehmenden attraktiv.

In den Zentren sorgen Begegnungszonen für eine hohe Aufenthaltsqualität. Für den Veloverkehr sind ausreichend attraktive Abstellanlagen an geeigneter Lage vorhanden.

Planerische Massnahmen

- BZO-Bestimmungen zu Nutzungen in den drei Zentren, Zonen mit hoher baulicher Dichte an gut erschlossener Lage
- Konzept Zentrumsplanung mit Begegnungszonen

Unterirdische Parkierung prüfen

An zentraler Lage ist die Machbarkeit einer öffentlichen unterirdischen Parkierung zu prüfen. Eine allfällige Realisierung ist im Zusammenhang mit einer Neugestaltung des Dorfplatzes zu prüfen.

Planerische Massnahmen

- Machbarkeitsstudie erarbeiten

Neues Recyclingcenter im Dorf

Durch den Umzug der Feuerwehr in das neue Mehrzweckgebäude Heumoos wird das alte Feuerwehrgebäude (Dorfstrasse 1, Bonstetten) frei. Der frei gewordene Raum kann für ein zentral gelegenes Recyclingcenter im Dorf genutzt werden, welches auch von nicht motorisierten Personen gut erreicht werden kann.

Planerische Massnahmen

- Machbarkeitsstudie erarbeiten

Klimaangepasste Siedlungsentwicklung

Klimaangepasste Frei- und Grünraumgestaltung im öffentlichen Raum

Die öffentlichen Frei- und Grünräume werden klimawirksam und klimaangepasst gestaltet, so dass sie vor Hitze wie auch vor Überschwemmung schützen und mit Trockenperioden umgehen können. Zudem sollen die Frei- und Grünräume so gestaltet werden, dass sie einen Beitrag an die Biodiversität leisten. Um die angestrebte Funktion der Frei- und Grünräume zu erreichen, ist auf eine gute Durchgrünung mit grosskronigen, schattenspendenden Bäumen und klimaangepassten Pflanzenarten, auf eine ökologisch wertvolle Gestaltung und einen angemessenen Unterhalt zu achten. Ebenfalls geprüft werden Schwammstadtelemente. Dabei wird anfallendes Regenwasser am Ort des Niederschlages zurückgehalten und zu einem späteren Zeitpunkt verdunstet oder versickert.

Im Gebiet «Subzentrum Bahnhof Bonstetten-Wettswil» findet die Siedlungsentwicklung nach innen in den nächsten Jahren schwerpunktmässig statt. Hier gilt es insbesondere auch das Interesse einer klimaangepassten Frei- und Grünraumgestaltung zu berücksichtigen.

Planerische Massnahmen

- Erarbeitung und Umsetzung eines Frei- und Grünraumkonzeptes unter Berücksichtigung ökologischer Gesichtspunkte (extensive Bewirtschaftung, Ansaat von artenreichen Wiesen, Schaffung und Erhalt von ökologischen Kleinstrukturen etc.)
- Erarbeitung und Umsetzung einer Schwammstadtstrategie

- Vorgaben bei Gestaltungsplänen und allenfalls Arealüberbauungen zu Frei- und Grünräumen, Regenwassermanagement etc.

Klimaangepasste (halb-)private Frei- und Grünräume fördern

Es sind Anreize zu schaffen, welche dazu beitragen, dass die (halb-)privaten Frei- und Grünräume zur Kühlung der unmittelbaren Umgebung beitragen sowie mit Trockenperioden umgehen können und gleichzeitig vor Überschwemmungen schützen. So werden auch attraktive halbprivate Aussenräume geschaffen, welche eine hohe Erholungsqualität aufweisen.

Planerische Massnahmen

- BZO-Bestimmungen zur Grünflächenziffer, Unterbauungsziffer, Schutz vor Überschwemmungen etc. prüfen
- Vorgaben und Anreize zu Versickerung in der Verordnung zur Siedlungsentwässerung
- Vorgaben an Gestaltungspläne

Bedeutende Durchlüftungssachsen erhalten

Die Gebäude werden so dimensioniert und ausgerichtet, dass die Durchlüftung der Siedlungsräume erhalten bleibt und die nächtliche Abkühlung langfristig stattfinden kann.

Planerische Massnahmen

- BZO-Bestimmungen für Gebiete mit entsprechendem Handlungsbedarf (in erster Linie Subzentrum

Bahnhof) zur Dimensionierung und Ausrichtung der Gebäude unter Berücksichtigung der Kaltluftleitbahnen

Klimaangepasstes Wassermanagement

Die Wasserversorgung ist hinsichtlich der Veränderungen aufgrund des Klimawandels zu überprüfen und langfristig sicherzustellen, Alternativen zur Bewässerung mit Trinkwasser sind zu eruieren und zu planen.

Ein tiefer Versiegelungsgrad, die Förderung der Versickerung des Regenwassers und die Umsetzung von Schwammstadtelementen vermindern den Oberflächenabfluss bei Starkniederschlägen. Gebäude in Siedlungsgebieten, welche durch Überschwemmungen von Oberflächenabfluss betroffen sind, werden durch bauliche Massnahmen ausreichend geschützt.

Planerische Massnahmen

- Überprüfung Generelles Wasserversorgungsprojekt (GWP) bei Bedarf

Fliessgewässer revitalisieren

Die Fliessgewässerabschnitte mit grossem Revitalisierungsnutzen (gemäss kantonaler Revitalisierungsplanung) sind – soweit möglich – zu revitalisieren. Neben der Gewährleistung des Hochwasserschutzes sowie der Aufwertung im Sinne des Natur- und Landschaftsschutzes sind mit den Revitalisierungsmassnahmen auch attraktive Erholungsräume zu schaffen.

Klimaschutz

Erneuerbare Energieversorgung sicherstellen

Die Energieversorgung der Gemeinden ist verlässlich sicherzustellen und auf eine Versorgung mit erneuerbaren Energien in den Bereichen Wärme, Strom und Mobilität umzustellen.

Planerische Massnahmen

- Festlegung des Gewässerraums im Siedlungsgebiet
- Initialisierung von Revitalisierungsprojekten
- Sicherstellung eines sachgerechten Unterhalts der Oberflächengewässer

Klimaangepasste Landwirtschaft und Naturschutzgebiete

Die Landwirtschaftsbetriebe betreiben eine klimaangepasste Landwirtschaft, welche die Klimaveränderung wie bspw. Wasserknappheit in der Anbaumethodik berücksichtigt (bspw. klimaangepasste Sorten oder Bepflanzung) und Massnahmen zur Verminderung des Treibhausgasausstoss oder zur Bindung von Treibhausgasen umsetzt. Durch angepasste Anbaumethoden kann die landwirtschaftliche Produktion auch in Trockenperioden und heissen Sommern sichergestellt werden. Im Sinne einer biodiversen Kulturlandschaft soll die bestehende ökologische Infrastruktur möglichst erhalten, aufgewertet und vernetzt werden.

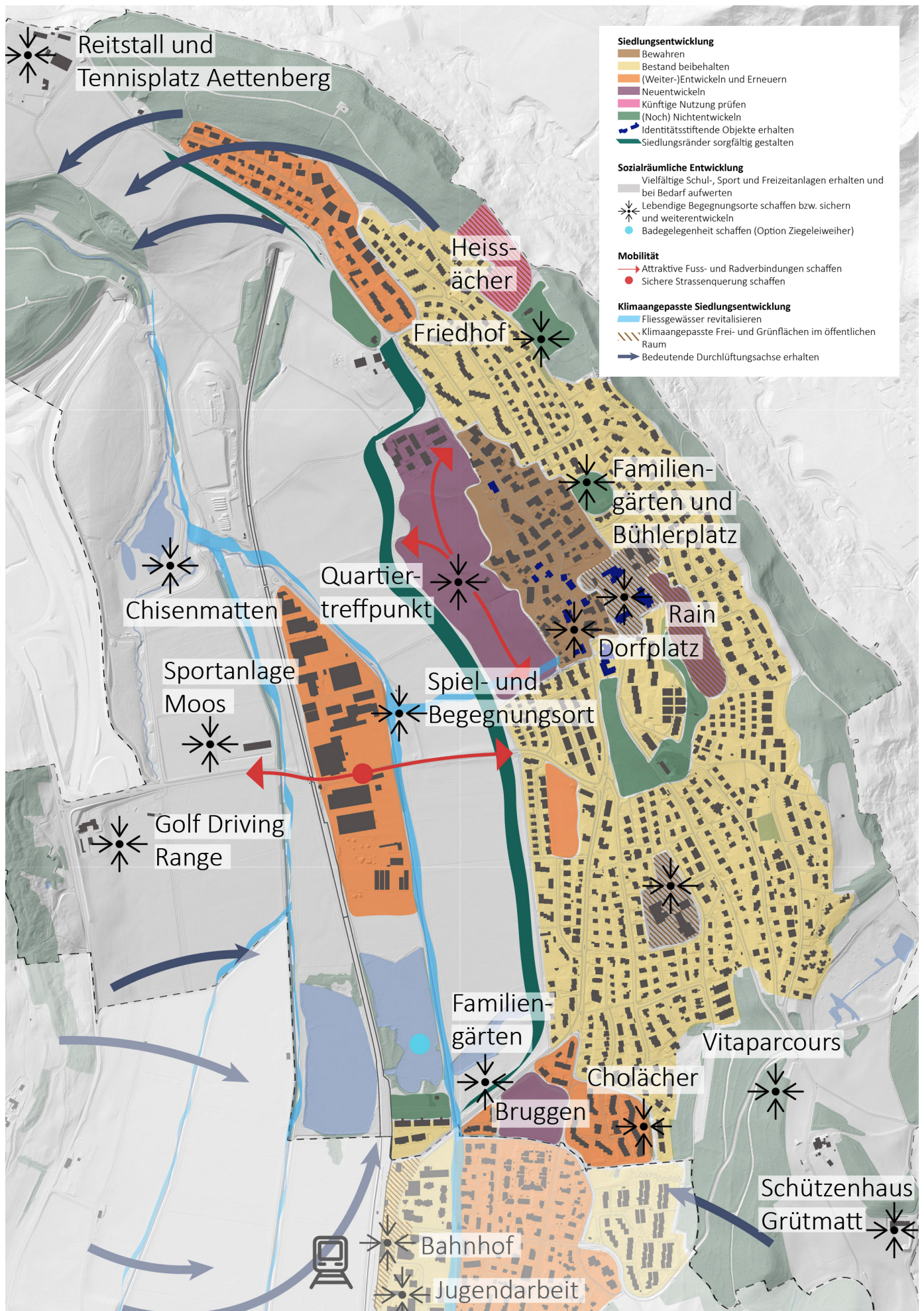
Das Wegnetz in den Naturschutzgebieten in der Ebene von Wettswil a.A. ist mit grosskronigen, klimaangepassten Bäumen und Hecken zu ergänzen. Im Hinblick auf die zu erwartende Klimaveränderung ist die Resilienz der Naturschutzgebiete beispielsweise im Rahmen eines Landschaftsentwicklungskonzepts zu prüfen.

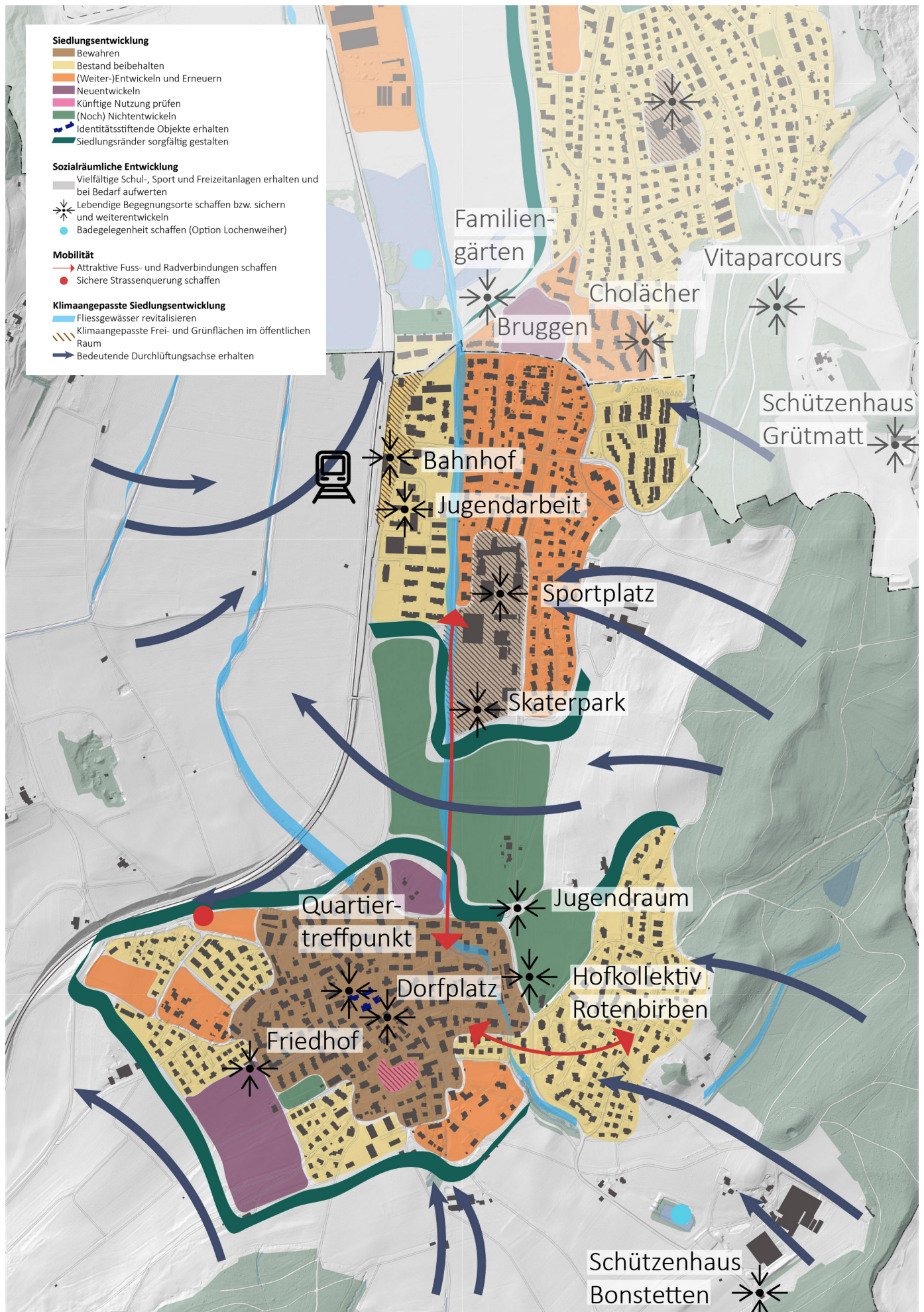
Planerische Massnahmen

- Teilnahme an Pilotprojekten
- Koordination mit den kantonalen Fachstellen im Rahmen des Vernetzungsprojekts

Planerische Massnahmen

- Erarbeitung einer Klimastrategie sowie einer Energieplanung zur Koordination der Wärmeversorgung und der leitungsgebundenen Energieträger





Anhang

- A Steckbriefe der Quartiere
- B Kleinquartieranalyse

Dorfkern Wettswil

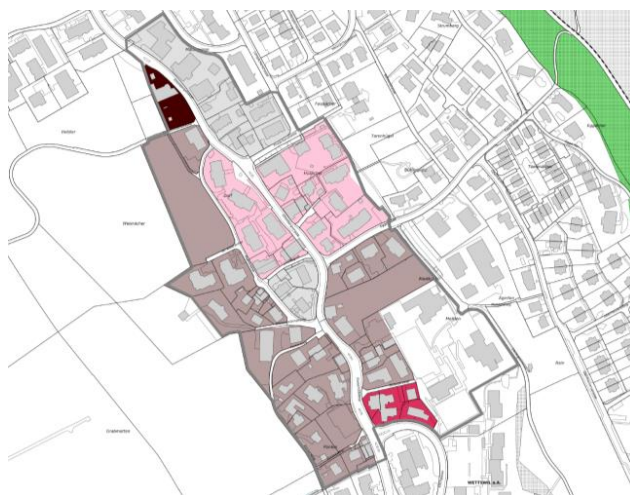


Bild oben: Türmlihaus mit Dorfbrunnen

Bild unten: Verzweigung Ettenberg-/Husächerstrasse

Bild oben: MFH an der Stationsstrasse

Karte Kleinquartieranalyse: Ein hohes Erneuerungspotential findet sich nur vereinzelt, südlich der Schul- und der Breitenmatstrasse.

Zonierung

Kernzone K, Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe

Nutzung

Wohnen, Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe, Schulanlage Mettlen mit Primarschule, Kindergarten und Turnhalle, Gemeindeverwaltung

Qualitäten

ÖV-Gütekategorie C

Gute ÖV-Erschliessungsgüte

Zentrale Lage

Verschiedene Angebote vorhanden, wie Primarschule und Kindergarten, Gastronomie, sowie weitere Nutzungsangebote und eine gute Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs

Identitätsstiftender Dorf-kern

Identitätsstiftende Gebäude (Vielweckbauernhaus mit Wagenschopf; Primarschulanlage Mettlen mit Turnhalle, Türmlihaus) und Objekte (Brunnen, Bäume) sowie Dorfplatz mit Bäckerei, Metzgerei, Restaurant Drei Linden, Bank und Dorf-Parkplatz

Vielfältige Schul-, Sport- und Freizeitanlage

Schulanlage Mettlen mit Turnhallen, Sportplätzen sowie Mehrzwecksaal und grosszügigem Freiraum rund um das Schulhaus Mettlen

Defizite

Grundversorgung mangelhaft	Es fehlt eine Apotheke im Dorf.
Parkplatzangebot mangelhaft	Parkierungsangebot ist zu gering und wird teilweise für Park&Ride missbraucht (da gratis)
Verkehrsbelastung	Motorisierter Individualverkehr auf der Ettenberg-/Stationsstrasse
Begegnungsort fehlt	Fehlender öffentlich nutzbarer Aussenraum

Chancen

Mitten im Dorfkern (Parzelle Kat Nr. 3019) findet sich ein «freier» Raum, welcher heute als oberirdischer Parkplatz dient. Dieser Raum bietet aufgrund seiner Lage das Potential für einen zentralen Dorfplatz.

Die Kleinquartiere im Dorfkern Wettswil weisen mittlere bis hohe Nutzungsdichten auf (75 – 227 Personen/ha). Es ist von einer entsprechenden Nachfrage nach Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomiebetrieben auszugehen.

Durch die Umnutzung früher betrieblich genutzter Flächen (z. B. Dachstock) besteht das Potential einer sanften, den baulichen Strukturen angepassten Innenentwicklung.

Risiken

Bei fehlendem Begegnungsraum besteht das Risiko einer Anonymisierung und mangelnden Identifikation der Bevölkerung mit dem Dorf.

Eine Zunahme der Verkehrsbelastung aufgrund des Bevölkerungswachstums würde insbesondere auf der Ettenbergstrasse mit einer weiteren Abwertung des Strassenraums einhergehen. Seitens des Kantons ist derzeit kein Betriebs- und Gestaltungskonzept für diese Strasse vorgesehen.

Mit der Entwicklung des Gebiets Weiherächer-Grabmatten könnten Betriebe im Dorfkern konkurrenziert werden. Dies würde mittel- bis langfristig zu einem Verlust publikumsorientierter Nutzungen («Lädelisterben») im Dorfkern beitragen.

Bonstetten Dorf



Bild oben: Dachlandschaft Bonstetten
Bild unter: MFH an der Bodenfeldstrasse

Bild oben: Dorfplatz mit Brunnen
Karte Kleinquartieranalyse: Entlang der östlichen und westlichen Siedlungsränder liegen einige Kleinquartiere mit hohem Erneuerungspotential.

Zonierung

Eher heterogenes Quartier
Kernzone Dorf zweigeschossig KD, Kernzone Unterdorf zweigeschossig KU, Kernzone Bodenfeld zweigeschossig KB, Kernzone Hofis dreigeschossig KH, Zone für öffentliche Bauten OeB, zweigeschossige Wohnzone mit mittlerer Ausnützung W2/30 und mit hoher Ausnützung W2/40, Erholungszone EZ, Reservezone R, kommunale Landwirtschaftszone Lk

Nutzung

Wohnen, Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe, Reformierte Kirche, Kindergarten, Gemeindeverwaltung

Qualitäten

ÖV-Gütekategorie C im westlichen Teil

Gute ÖV-Erschliessungsgüte

Zentrale Lage

Verschiedene Angebote vorhanden, wie Kindergarten, Gastronomie, Bäckerei etc.

Identitätsstiftender Dorfkern

Identitätsstiftende Gebäude («Riegelhaus», ref. Kirche, altes Schulhaus, Dachlandschaft etc.) und Objekte (Brunnen, Bäume) und Freiräume mit Hochstammobstbäumen sowie Begegnungsort hinter Ref. Kirche und Dorfplatz mit Bäckerei, Metzgerei, Kindergarten etc.

Defizite

Wenig belebter Dorfkern	Es mangelt an Angeboten, welche zum Begegnungsort beitragen, wie Angebote des täglichen Bedarfs. Ausserdem besteht ein Platzmangel am Dorfplatz aufgrund der ÖV-Durchfahrt («Schiene durchs Dorf»)
ÖV-Gütekategorie D im östlichen Teil	Geringe ÖV-Erschliessungsgüte
Verkehrsbelastung	Motorisierter Individualverkehr auf Quartierstrassen, da nur wenige beruhigte Strassenabschnitte (Verkehrsregime)

Chancen

In der Bevölkerung besteht der Wunsch nach Vernetzung der Einwohnerinnen und Einwohner (z. B. durch die Schaffung eines Gemeinschaftszentrums). Ausserdem findet sich im Dorfkern ein hoher Anteil an Haushalten mit Kleinkindern. Diese Faktoren bieten ein hohes Potential zur Belebung des Dorfkerns. Weiter weisen einzelne Kleinquartiere im Dorfkern von Bonstetten hohe bis sehr hohe Nutzungsdichten auf (100 – 227 Personen/ha). Es ist von einer entsprechenden Nachfrage nach Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomiebetrieben auszugehen.

Die derzeit laufende Dorfkernplanung wird Strategien und Massnahmen zur Belebung des Dorfkerns aufzeigen.

In der Bevölkerung besteht ein Interesse an altersgerechten Wohnformen. Bei Realisierung altersgerechter Wohnformen im Dorfkern wird ein Potential zur Erhöhung der Nutzungsdichte in Gebieten mit derzeit eher niedriger Nutzungsdichte geschaffen (auch in anderen Quartieren).

Baulandreserven liegen in Gebieten mit guter ÖV-Erschliessung. In diesen Gebieten besteht ein Potential zur Siedlungsentwicklung nach Innen.

Risiken

Die bestehenden beiden kommunalen Landwirtschaftszonen (Grünflächen mit Hochstammbstbäumen) im Dorfkern werden von der Bevölkerung als sehr positiv wahrgenommen. Bei unsorgfältiger Überbauung dieser Flächen besteht das Risiko eines Verlusts eines wichtigen Identitätsträgers des Dorfkerns.

Erweiterter Dorfkern Wettswil

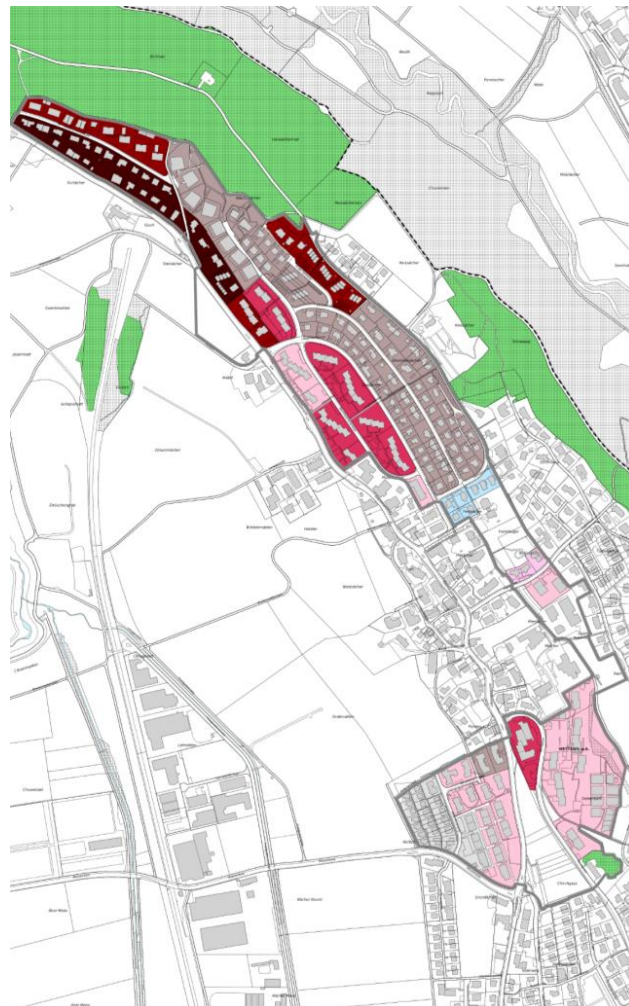


Bild oben: EFH und MFH an der Ettenbergstrasse
Bild unter: MFH Bäumlisächer

Karte Kleinquartieranalyse: Hohes Entwicklungspotential besteht insbesondere im nördlichen Teil des Quartiers.

Zonierung

Kernzone K, zweigeschossige Wohnzone W2a und W2b, dreigeschossige Wohnzone W3, Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe, Freihaltezone F, Reservezone

Nutzung

Wohnen, nicht störendes Gewerbe, Reformierte Kirche mit Friedhof, Schulanlage Ägerten mit Mehrzwecksaal, Familiengärten

Qualitäten

ÖV-Güteklasse C	Gute ÖV-Erschliessungsgüte
Attraktive Wohnlage	Hanglage mit Ausrichtung gegen Westen bzw. Südwesten
Attraktive Freiräume	Familiengärten, Spielplätze, Bühlerplatz, ehemaliger Friedhof
Siedlungsentwicklung nach Innen mit hoher Qualität	Überbauung Bäumlisächer als gutes Beispiel für eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen mit starker Durchgrünung

Defizite

Wohnraumangebot wenig divers	Es besteht ein Mangel an kleinen (2,5 – 3 Zimmer) und günstigen Wohnungen für Junge, Menschen im Rentenalter und Einpersonenhaushalte.
------------------------------	--

Emissionsbelastung

Lärmemissionen aufgrund der Nähe zur Autobahn

Chancen

Die Schulanlage Mettlen verfügt über eine grosse Landreserve in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, welche abgestimmt auf die Interessen der Gemeinde entwickelt werden kann. Dies bietet der Gemeinde einen Handlungsspielraum.

In einigen Kleinquartieren ist von einem grossen Potential für eine Siedlungserneuerung auszugehen, insbesondere im Norden und Nordwesten des Quartiers. Einige Kleinquartiere, die teilweise ein mittelgrosses Potential für eine Siedlungserneuerung gemäss der Karte Kleinquartieranalyse aufweisen, liegen aufgrund der Nähe zum Dorfkern und der guten ÖV-Erschliessung an zentraler Lage.

Risiken

Das Quartier wird durch die Ettenbergstrasse geprägt. Bei einer Siedlungsentwicklung nach Innen sowie der Entwicklung des derzeit unbebauten Baulands im Gebiet Weiherächer-Grabmatten besteht das Risiko einer Zunahme der Verkehrsbelastung, verbunden mit einer Abwertung des Strassenraums. Seitens des Kantons ist derzeit kein Betriebs- und Gestaltungskonzept zur Aufwertung der Ettenbergstrasse vorgesehen.

Bahnhof



Bild oben: Stallikerstrasse, Blick in Richtung Osten
Bild unten: MFH westlich des Friedgrabens



Karte Kleinquartieranalyse: Es besteht kein grosses Erneuerungspotential. Im dunkelblau eingefärbten Kleinquartier finden sich die Bahnanlagen der SBB sowie die Parkierungsanlage. Aufgrund der Parzellenstruktur besteht hier de facto kein Entwicklungspotential.

Zonierung zweigeschossige Wohnzone W2b, dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbeanteil WG3/55, Freihaltezone FZ

Nutzung Wohnen, Gastronomie-, Dienstleistungsbetriebe, Detailhandel, Katholische Kirche

Qualitäten

ÖV-Gütekategorie B	Sehr gute ÖV-Erschliessungsgüte
Zentrale Lage	Gute Versorgung mit Gütern des täglichen (wie Coop, Apotheke) wie auch des periodischen Bedarfs (wie Modegeschäft, Elektrofachmarkt)
Nutzungsmix	Die dreigeschossige Wohn- und Gewerbezone erlaubt einen attraktiven Nutzungsmix.
Gute Anbindung für den Langsamverkehr	Attraktiver Fuss- und Radweg entlang des Friedgrabens und der Bahnlinie
Siedlungsentwicklung nach Innen	Hohe Nutzungsdichte und hoher Ausbaugrad sind bereits realisiert

Defizite

MIV-Erschliessung mangelhaft	Insbesondere die Erschliessung des Coop ist aufgrund der erschwerten Wendemöglichkeit mangelhaft
Emissionsbelastung	Lärmemissionen aufgrund der Nähe zur Bahnlinie

Chancen

Ein Grossteil der Gebäude wurde ab 1995 realisiert. Die Siedlungsstruktur bleibt voraussichtlich mittelfristig konstant. Die stabile Siedlungsstruktur bietet Chancen für die Etablierung eines Quartierzusammenhalts.

Die sehr gute ÖV-Erschliessungsgüte und die gute Anbindung für den Langsamverkehr bieten Potentiale für autoarme / autofreie Siedlungen. Damit kann die Belastung durch den Verkehr minimiert und im Sinne einer ressourcenschonenden Siedlungsentwicklung agiert werden.

Die Baulandreserve ist im Besitz der Gemeinde und kann abgestimmt auf die Interessen der Gemeinde genutzt werden. Das geplante Mehrzweckgebäude soll Platz bieten für die Feuerwehr (Zweckverband), die Kantonspolizei, den Sozialdienst (SODU), Barabu-Ergänzungen (Kita), die Schulleitung und -verwaltung sowie Räumlichkeiten für DaZ-Unterricht.

Risiken

Die Siedlungserneuerung erfolgte ungeplant (reaktive Planung). Das Quartier ist fast vollständig bebaut. Eine Verbesserung der Erschliessungssituation ist schwierig umzusetzen.

Südliches Dorf, Wettswil



Bild oben: REFH am Niederweg
Bild unten: EFH an der Grundächerstrasse

Karte Kleinquartieranalyse: Mehrere Kleinquartiere weisen ein teilweise erhebliches Erneuerungspotential auf.

Zonierung zweigeschossige Wohnzone W2a und W2b, dreigeschossige Wohnzone W3, Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe

Nutzung Wohnen, nicht bis mässig störendes Gewerbe, Schulanlage Wolfetsloh

Qualitäten

ÖV-Güteklassen B und C Gute bis sehr gute ÖV-Erschliessungsgüte

Zentrale Lage Aufgrund der Nähe zum Dorfkern und zum Gebiet Schachen mit guter Versorgung, sowie zentraler Lage von Primarschule und Kindergarten; inkl. Gastrobetrieb (Restaurant Hirschen)

Attraktive Wohnlage Hanglage mit Ausrichtung gegen Westen, verkehrsberuhigte Quartiere durch Tempo 30 Zonen und Einbahnverkehr

Vielfältige Schul-, Sport- und Freizeitanlage Schulanlage Wolfetsloh mit Sportplätzen und Hallenbad

Erreichbarkeit der Naherholungsgebiete Naherholungsgebiete, wie Wald, Kulturlandschaft, Weiher, mit guter Durchwegung

Defizite

Mangelhafte Gestaltung der Siedlungsränder Fehlende Übergänge zur Landwirtschaftsfläche und zum Naturschutzgebiet

Chancen

Einige Kleinquartiere weisen ein hohes Potential zur Erneuerung bzw. zur Neuentwicklung (Baulandreserven im Siedlungsgebiet) auf. Dies sind Kleinquartiere mit einer geringen bis mittleren Nutzungsdichte, geringem Ausbaugrad, einem hohen Anteil an Haushalten in später Pensionierungsphase oder einem hohen Anteil an Gebäuden aus der Bauperiode von 1945 – 1975.

Risiken

Ein hoher Anteil an Haushalten in der späten Pensionierungsphase, kombiniert mit einem fehlenden Angebot an Alterswohnungen, birgt das Risiko, dass ein Generationenwechsel nur langsam erfolgt. Zudem verfügt das Quartier über einige Reiheneinfamilienhäuser sowie Kleinquartiere mit einem sehr hohen Anteil an Gebäuden im Stockwerkeigentum. Diese Faktoren erschweren eine Siedlungsentwicklung nach Innen und schränken folglich den Handlungsspielraum der Gemeinde ein. Es besteht das Risiko, dass Baulandreserven zwar vorhanden sind, diese aber auch künftig nur unzureichend genutzt werden.

Bonstetten Schachen



Bild oben: MFH an der Schachenstrasse

Bild unten: durchgrünte Quartiere nördlich des Oberstufenschulhauses

Karte Kleinquartieranalyse: Insbesondere in der zweigeschossigen Wohnzone mit mittlerer Ausnützung (W2/30) besteht ein grosses Potential zu Erneuerung.

Zonierung

zweigeschossige Wohnzone mit mittlerer Ausnützung W2/30 und mit hoher Ausnützung W2/40 und W2/45 (Bruggenmatt), dreigeschossige Wohnzone W3/55, Zone für öffentliche Bauten OeB, Erholungszone EZ

Nutzung

Wohnen, Dienstleistungsbetriebe, Detailhandel, Schulanlage Schachenmatten und Sportzentrum Schachen

Qualitäten

ÖV-Güteklasse B und C

Gute bis sehr gute ÖV-Erschliessungsgüte

Zentrale Lage

Aufgrund der Nähe zum Gebiet Schachen mit guter Versorgung, sowie zentrale Lage von Primarschule und Kindergarten; attraktiver Nutzungsmix

Attraktive Wohnlage

Hanglage mit Ausrichtung gegen Westen

Vielfältige Schul-, Sport- und Freizeitanlage

Primar- und Oberstufen-Schulhaus mit Turnhallen, Sportplätzen und Skatepark sowie grosszügiger Freifläche

Durchgrünung

Hoher Anteil an Grünflächen, wie Gärten, Bäume, Wiesenflächen

Erreichbarkeit der Naherholungsgebiete

Naherholungsgebiete, wie Wald und Kulturlandschaft, mit guter Durchwegung

Siedlungsentwicklung nach Innen mit hoher Qualität Gartensiedlung Bruggenmatt als Beispiel für eine horizontale Verdichtungsform (sog. low rise high density-Siedlung)

Defizite

Geringe Ortsbildqualitäten aufgrund uneinheitlicher Bebauungsstruktur

Chancen

Einige Kleinquartiere, insbesondere in der W2/30, weisen ein grosses Potential für eine Siedlungserneuerung auf. Hier finden sich viele Kleinquartiere, welche eine tiefere Nutzungsdichte aufweisen als gemäss Regio ROK vorgesehen. Diese Kleinquartiere weisen aber meist einen hohen Ausbaugrad auf. Für die Gemeinde besteht die Chance, die Siedlungsentwicklung nach Innen in diesen Quartieren aktiv zu fördern und eine Aufzoning zu prüfen.

Die sehr gute ÖV-Erschliessungsgüte in Bahnhofsnähe bietet ein Potential für autoarme / autofreie Siedlungen. Damit kann die Belastung durch den Verkehr minimiert und im Sinne einer ressourcenschonenden Siedlungsentwicklung agiert werden.

Risiken

Im Quartier finden sich einige grosse Parzellen, die mit verhältnismässig kleinen EFH überbaut sind. Dies ungebauten Flächen weisen heute meist viel Grünstrukturen auf. Bei einer Siedlungsentwicklung nach Innen besteht das Risiko, dass der Anteil an versiegelten Flächen zunimmt und dadurch die hohe Durchgrünung des Quartiers reduziert wird.

Sonnenhügel, Wettswil



Bild oben: EFH an der Kirchgasse
Bild unten: EFH im Gebiet Beerimoos



Karte Kleinquartieranalyse: Diverse Kleinquartiere weisen, insbesondere aufgrund struktureller Gegebenheiten, ein Potential zur Siedlungserneuerung auf.

Zonierung

Eingeschossige Wohnzone W1, zweigeschossige Wohnzone W2a, Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe, Freihaltezone F

Nutzung

Wohnen, nicht störendes Gewerbe

Qualitäten

ÖV-Gütekategorie C im westlichen Teil

Gute ÖV-Erschliessungsgüte

Attraktive Wohnlage

Hanglage mit Ausrichtung gegen Westen bzw. Südwesten; ruhige Wohnlage; Grünstrukturen, wie Bäume und Gärten

Attraktive Freiräume

Familiengärten und Bühlerplatz, Friedhof am Waldrand, alter Friedhof mit altem Baumbestand, Grünraum im Siedlungsgebiet (Gebiet Rain)

Erreichbarkeit der Naherholungsgebiete

Naherholungsgebiete, wie Wald und Kulturlandschaft, mit guter Durchwegung

Defizite

Emissionsbelastung

Lärmemissionen aufgrund der Nähe zur Autobahn (nur im nördlichen Teil)

Dezentrale Lage

Teilweise periphere Lage zu Schulanlagen und zum Dorfzentrum

Chancen

Das unbebaute Grünland im Gebiet Heissächer liegt in der Zone für öffentliche Bauten und ist im Eigentum der politischen Gemeinde Wettswil. Diese Fläche kann die Gemeinde baulich entwickeln oder als Kompensationsfläche für eine Einzonung an zentraler Lage nutzen. Die Fläche bietet der Gemeinde somit einen Handlungsspielraum.

Einige Kleinquartiere weisen eine geringere Nutzungsdichte auf als die Dichteziele gemäss Regio ROK (< 50 Personen/ha). Es finden sich zudem einige Kleinquartiere mit einem hohen Anteil an Haushalten in der späten Familienphase oder der späten Pensionierungsphase. Ein Generationenwechsel ist bereits in Gang, teilweise mit einem Wechsel zu Familienhaushalten. Es besteht somit ein Potential zur Siedlungsentwicklung nach Innen.

Risiken

Es finden sich einige Baulandreserven im Privateigentum. Werden Baulandreserven unzureichend genutzt, schränkt dies den Handlungsspielraum der Gemeinde ein.

Im Südosten findet sich ein Naturschutzgebiet, welches unmittelbar an das Wohnquartier angrenzt. Die Nähe zum Siedlungsgebiet birgt ein höheres Risiko für die Ausbreitung invasiver Neophyten.

Bonstetten Sunnenberg

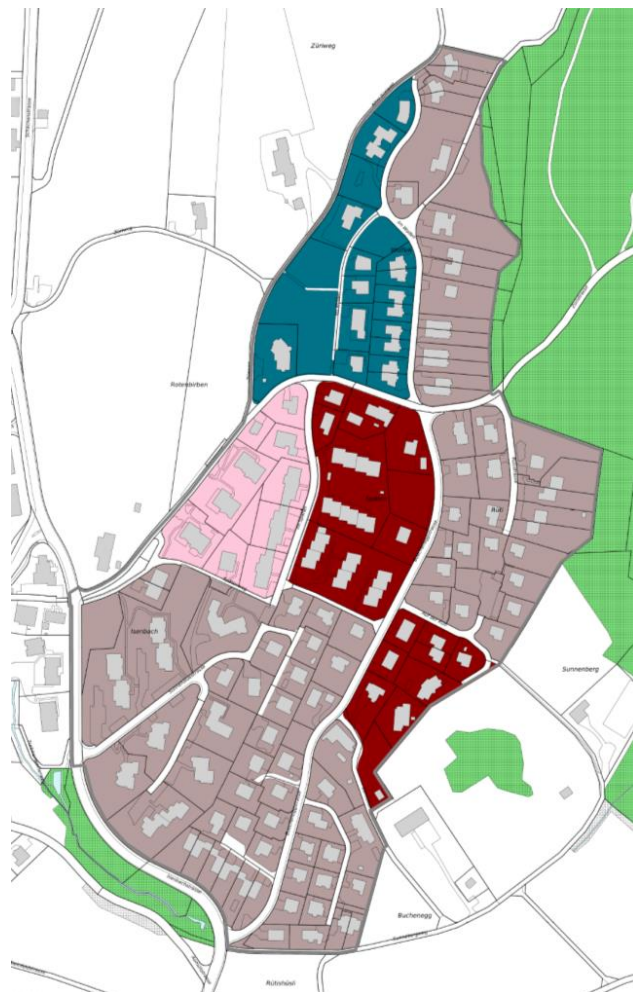


Bild oben: EFH Im Wolfen

Bild unten: EFH und MFH entlang der Buecheneggstrasse

Karte Kleinquartieranalyse: Diverse Kleinquartiere weisen ein hohes Erneuerungspotential auf. Die Gründe sind unterschiedlich.

Zonierung

zweigeschossige Wohnzonen mit niedriger Ausnützung W2/25 und mittlerer Ausnützung W2/30

Nutzung

Wohnen, nicht störendes Gewerbe

Qualitäten

Zentrale Lage

Nähe zum Dorfkern Bonstetten

Attraktive Wohnlage

Hanglage mit Ausrichtung gegen Westen; ruhige Wohnlage; Grünstrukturen, wie Bäume und Gärten

Erreichbarkeit der Naherholungsgebiete

Naherholungsgebiete, wie Wald und Kulturlandschaft (inkl. Rotenbirben), mit guter Durchwegung

Defizite

Verkehrssicherheit

Verkehrsregel Einbahnstrasse wird häufig missachtet; unattraktive Fuss- und Radwege

ÖV-Gütekategorie D bzw. F

Niedrige ÖV-Erschliessungsgüte

Chancen

Ein Grossteil der Gebäude ist relativ neu (Baujahr ab 1980er Jahre). Auch weisen viele Kleinquartiere einen mittleren bis hohen Ausbaugrad auf. Es ist mittelfristig von einer stabilen Quartierstruktur, verbunden mit einem Erhalt der bestehenden Grünstrukturen auszugehen.

Risiken

Es finden sich einige Baulandreserven im Privateigentum. Werden Baulandreserven unzureichend genutzt, schränkt dies den Handlungsspielraum der Gemeinde ein.

Weierächer-Grabmatten, Wettswil



Bild oben: Gebäude am Lenggenweg

Bild unten: unbebaute Fläche, Blick nach Süden

Karte Kleinquartieranalyse: Das bebaute Gebiet im Norden weist nur ein geringes Erneuerungspotential auf.

Zonierung zweigeschossige Wohnzone W2b

Nutzung Wohnen, nicht bis mässig störendes Gewerbe, Baulandreserve mit Gestaltungsplanpflicht

Qualitäten

ÖV-Gütekategorie C im westlichen Teil

Gute ÖV-Erschliessungsgüte

Zentrale Lage

Nähe zum Dorfkern Wettswil

Attraktive Wohnlage

Leichte Hanglage mit Ausrichtung gegen Südwesten

Erreichbarkeit der Naherholungsgebiete

Kulturlandschaft, mit guter Durchwegung

Defizite

Emissionsbelastung

Lärm- und Luftemissionen durch Nähe zur Autobahn und Gewerbegebiet

Chancen

Mit dem Gestaltungsplan hat eine qualitativ hochstehende Entwicklung mit besonders guter Einbettung in die Umgebung zu erfolgen. Dadurch können beispielsweise Siedlungsränder besonders sorgfältig gestaltet oder Raum für attraktive Quartiertreffpunkte gesichert werden.

Im Rahmen des laufenden Quartierplanverfahrens und des anschliessenden Gestaltungsplanverfahrens können die Interessen von Zufussgehenden und Radfahrenden berücksichtigt werden und so ein Quartier mit einem attraktiven Wegnetz geschaffen werden.

Risiken

Eine unsorgfältige Einbettung (Übergang zur bestehenden Bebauung im Dorfkern und zum Siedlungsrand) würde zu einer Abwertung des Siedlungsbilds (Sicht von Westen her) führen.

Die grosse Baulandreserve weist ein Potential für 1'000 -1'200 Bewohnende auf. Daher ist von einer Verkehrszunahme auf der Ettenbergstrasse auszugehen, was zu einer Reduktion der Wohnqualität der anliegenden Quartiere führt.

Mit der Entwicklung des Gebiets sollen zusätzliche Ladenflächen entstehen. Diese könnten das bestehende Dienstleistungsangebot konkurrenzieren und zur Abwertung des Dorfkerns beitragen.

Aufgrund der geologischen Verhältnisse wird die bauliche Ausführung anspruchsvoll. Dies wird Auswirkungen auf das Preissegment der Wohnungen haben (teurer Wohnraum). Das erwünschte Angebot für junge Erwachsene würde allenfalls nicht hier geschaffen werden.

Gewerbegebiet Moos, Wettswil



Bild oben: Moosstrasse, Blick in Richtung Westen
Bild unten: Sicht von Osten her auf das Gewerbegebiet

Karte Kleinquartieranalyse: Aufgrund der Analyseparameter lässt sich in den reinen Arbeitsplatzgebieten mit der vorliegenden Kleinquartieranalyse kaum auf das Erneuerungspotential schliessen.

Zonierung

Gewerbezone G

Nutzung

Gewerbe- und Industriebetriebe, Gartenbau

Qualitäten

Hohe Erschliessungsgunst für motorisierten Verkehr

Autobahnanschluss in ca. 500 m bzw. 1 km Entfernung

Einbettung in Kulturlandschaft

Grüner Siedlungsrand entlang der östlichen Grenze

Gute Anbindung für Fuss- und Veloverkehr

Attraktiver Fuss- und Radweg entlang des Friedgrabens und nahe dem Naturschutzgebiet

Defizite

kein ÖV-Anschluss

Gewerbegebiet ist nicht durch den ÖV erschlossen, da keine Bushaltestelle vorhanden

geringe Flächeneffizienz

Grosse Flächen werden als Parkplatzfläche genutzt

Chancen

Im Gebiet finden sich einige Baulandreserven. Es besteht somit ein Entwicklungspotenzial für die ansässigen oder für neue Betriebe.

Risiken

Aufgrund des hohen Anteils an versiegelten Flächen ist bei der zu erwartenden Klimaerwärmung von einer zunehmenden Wärmebelastung auszugehen, sofern hiergegen keine Massnahmen ergriffen werden.

Die Kleinquartieranalyse

Methodik zur Kleinquartieranalyse

Das Amt für Statistik stellt reichhaltige Datengrundlagen in hoher räumlicher Auflösung bereit, welche für die nachfolgende Quartieranalyse herangezogen wurden. Die Daten umfassen insbesondere Angaben zur Struktur der Bevölkerung (z.B. Haushalte mit Personen über 75 Jahren oder mit Schulkindern) und der Gebäude (z.B. Gebäudealter, Anteil EFH / MFH, Anteil Stockwerkeigentum). Die Daten liegen in einer räumlichen Auflösung von sogenannten Kleinquartieren vor, was in der Regel einigen wenigen Strassengevierten entspricht. Mit der Kombination verschiedener Indikatoren aus diesen Datensätzen lässt sich insbesondere das Potenzial für die Siedlungserneuerung für jedes dieser Kleinquartiere grob abschätzen. Zudem liefert die Analyse weitere Hinweise auf mögliche künftige Entwicklungen. Daraus ergeben sich Ansatzpunkte, wie die Ortsplanung dazu beitragen kann, die Siedlungsentwicklung in die gewünschte Richtung zu lenken.

Grundsätzlich eignen sich Kleinquartiere mit folgenden Eigenschaften am ehesten zur Schaffung von neuen Wohnflächenangeboten:

- Niedriger Ausbaugrad (hohes bauliches Potential vorhanden)
- Hoher Anteil an Gebäuden mit Sanierungsbedarf bzw. Ersatz (typischerweise Baujahre 1945 – 1975)
- Hoher Anteil an Haushalten mit mindestens einer Person über 75
- Niedriger Anteil an Haushalten mit Schulkindern
- Bei MFH: geringer Anteil an Stockwerkeigentum (Bauliche Erneuerungen erfolgen bei mehreren Eigentümerinnen und Eigentümern eher langsamer.)
- Heutige Nutzungsdichte geringer als Vorgabe aus dem regionalen Richtplan

Gefahr von statistischen Ausreissern

Die Kleinquartiere von Wettswil a.A. und Bonstetten umfassen in einzelnen Fällen lediglich sehr kleine räumliche Einheiten mit ein paar wenigen Gebäuden. Daraus können statistische Ausreisser resultieren, was bei der Analyse der Daten zu beachten ist.

Stand der Daten

Die für die Kleinquartieranalyse verwendeten Daten wurden aus verschiedenen Datensätzen aggregiert, welche zu unterschiedlichen Zeitpunkten letztmals nachgeführt wurden (je nach Datensatz zwischen April 2020 und Januar 2021). Dies führt einerseits zu einzelnen Inkonsistenzen. Andererseits sind die neuesten Entwicklungen in den Daten noch nicht abgebildet.

Hinweis auf das Potenzial einzelner Kleinquartiere für die bauliche Erneuerung

Die Potenzialhinweiskarte gibt einen Hinweis auf das Potenzial der einzelnen Kleinquartiere für die bauliche Erneuerung. In der Karte werden Gebiete aufgrund ihrer Struktur in Kategorien eingeteilt. Jedes Kleinquartier ist entsprechend seiner Kategorie eingefärbt, zudem zeigt die Potential-Matrix, wie gross die Fläche der Kleinquartiere pro Kategorie in der Gemeinde ist.

Zwei Achsen

Für die Bildung der Kategorien werden verschiedene zentrale Indikatoren zu zwei übergeordneten Achsen zusammengefasst:

- Dichte-Nutzungs-Achse
- Strukturachse

Dichte-Nutzungs-Achse

Die erste Achse misst die bestehende Dichte und die Nutzung eines Gebiets. Sie setzt sich zusammen aus zwei Indikatoren:

- Ausbaugrad
- Nutzungsdichte

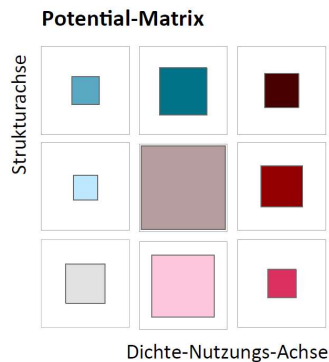
Strukturachse

Als zweite Achse wird eine Strukturachse eingeführt. Die Grundannahme für die Achse besteht darin, dass bestimmte Gebäude- und Haushaltsstrukturen einen Erneuerungsprozess fördern oder hemmen können. Die Strukturachse setzt sich zusammen aus vier Indikatoren zur Gebäude- und Bewohnerstruktur:

- Anteil Gebäude mit Bauperiode vor 1976 (fördernd)
- Anteil Haushalte in später Pensionierungsphase (fördernd)
- Anteil Mehrfamilienhäuser im Stockwerkeigentum (hemmend)
- Anteil Haushalte mit Schulkindern (hemmend)

Potential-Matrix

Legende zur Synthese der Kleinquartieranalyse



Mit zunehmender Rot-Färbung entlang der horizontalen Ebene nimmt die Eignung für Siedlungserneuerung aufgrund von geringer Dichte und Nutzung zu. Mit zunehmender Blau-Färbung entlang der vertikalen Ebene nimmt die Eignung aufgrund von Gebäude- und Haushaltsstrukturen zu. Durch die Verschmelzung der beiden Eignungsachsen gibt es zudem bräunliche bzw. dunkle Farbtöne. Dies sind Kleinquartiere, in denen sowohl eine Eignung aufgrund von geringer Dichte und Nutzung als auch eine Eignung aufgrund der Gebäude- und Bewohnerstruktur vorliegt.

Karte als erster Hinweis für mögliche Erneuerungsgebiete

Ob sich ein Gebiet zur Entwicklung eignet, hängt von weiteren Faktoren und strategischen Überlegungen ab. Die Karte ist somit lediglich als erster Hinweis auf mögliche Erneuerungsgebiete zu verstehen.

Definition und Beschrieb Analyseparameter

Ausbaugrad

Der Ausbaugrad ist der Anteil gebauter Geschossfläche im Verhältnis zur theoretisch und rechtlich möglichen Geschossfläche. Je tiefer der Wert ist, desto grösser ist das theoretische Potential für eine Erhöhung der baulichen Dichte.

Nutzungsdichte

Die Nutzungsdichte ist definiert durch die Anzahl Einwohner und Beschäftigte im Verhältnis zur Fläche. Für die Potentialanalyse wurde die heutige Nutzungsdichte mit den Vorgaben aus dem Regionalen Raumordnungskonzept (Regio ROK) verglichen. Das Regio ROK sieht für das Siedlungsgebiet der beiden Gemeinden Wettswil und Bonstetten, abhängig von der ÖV-Erschliessungsgüte, entweder eine geringe Dichte (50 – 100 Personen/ha) oder eine

mittlere Dichte (100 – 150 Personen/ha) vor. Eine mittlere Dichte ist gemäss Regio ROK nur im Gebiet Schachen anzustreben.

Bauperiode 1945-1975	Die Bauperiode 1945 – 1975 bezeichnet den Anteil aller Gebäude, welche zwischen 1945 und 1975 erbaut worden sind, im Verhältnis zum Gesamtgebäudebestand. Diese Bauperiode markiert die Nachkriegszeit (1946 – 1960) und die bauliche Hochkonjunktur (1961 – 1975). Die Einführung erster energetischer Reglementierungen definiert das Ende der Hochkonjunktur. Diese Bauperiode zeichnet sich zudem durch ein dynamisches Baugeschehen und neue günstige Materialien und Gebäudeelemente aus. Gebäude aus dieser Zeit weisen daher heute häufiger ein hohes Potential zur Sanierung oder Gesamterneuerung auf als beispielsweise Bauten, welche vor 1945 erbaut wurden.
Haushalte mit Schulkindern	Hierbei handelt es sich um Haushalte mit mindestens einer Person im Alter von 4 – 15 Jahren. Familien mit schulpflichtigen Kindern wechseln im Vergleich zu anderen Haushalten meist weniger oft den Wohnstandort. Weist ein Quartier einen hohen Anteil an Haushalten mit Schulkindern auf, bleibt die Quartierstruktur (Bewohnende) meist mittelfristig konstant.
Haushalte in später Pensionierungsphase	Dies sind Haushalte, die keine Personen im Alter von weniger als 65 Jahren aber mindestens eine Person im Alter von über 76 Jahren aufweisen. Meist erfolgt in diesen Haushalten in den nächsten Jahren ein Generationswechsel.
Anteil an Stockwerkeigentum	Der Anteil an Stockwerkeigentum zeigt, wie gross der Anteil der Mehrfamilienhäuser ist, welche sich im Stockwerkeigentum befinden. Erneuerungen an Liegenschaften im Stockwerkeigentum erfolgen häufig erst sehr spät oder gar nicht. Zu geringe Einlagen im Erneuerungsfonds oder auch eine heterogene Eigentümergemeinschaft können Gründe dafür sein. Zudem benötigt es für nützliche Massnahmen, welche zu einer Wertsteigerung oder Verbesserung des Gebäudes führen oder luxuriöse Massnahmen, welche der Verschönerung oder Erhöhung der Bequemlichkeit dienen, je nach getroffener Regelung entweder einen Mehrheitsbeschluss oder gar einen einstimmigen Beschluss der Eigentümer.

PLANAR

PLANAR AG FÜR RAUMENTWICKLUNG
Gutstrasse 73, 8055 Zürich, 044 421 38 38
info@planar.ch, www.planar.ch