8303 BASSERSDORF

Kanton Zürich

Ortsplanung Bassersdorf

ERLÄUTERUNGSBERICHT

Ergänzung zu "entwicklungsstrategie bassersdorf 2030"

SUTER
VON KÄNEL
WILD

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

31102 – 19.6.2019

Inhalt

1 EINLEITUNG 3

2 ERGÄNZENDE GRUNDLAGEN 4

2.1 Vorgaben zur Bevölkerungsentwicklung 4
2.2 Quartieranalyse 5

3 ANPASSUNGEN UND ERGÄNZUNGEN IM PLAN 9

3.1 Siedlung 9
3.2 Landschaft 12
3.3 Verkehr 13

ANHANG 14

A1 Nutzungsdichte 14
A2 Beispiele von Mischnutzungen in Arbeitsplatzgebieten 16
A3 Beispiele von Bahnhofsentwicklungen 17
A4 Beispiele von Entwicklungen in Kernzonen 18

Auftraggeber Gemeinde Bassersdorf

Bearbeitung SUTER • VON KÄNEL • WILD
Peter von Känel, Anita Suter, Mirta Niederhauser

Titelbild Luftbild Gemeinde Bassersdorf, Quelle: Homepage Grundhalde

1 EINLEITUNG

entwicklungsstrategie bassersdorf 2030

Die Gemeinde Bassersdorf hat im Hinblick auf die Revision der Ortsplanung und zur Abstimmung übergeordneter Verkehrsprojekte die "entwicklungsstrategie bassersdorf 2030" vom 16. April 2016 erarbeitet.

Massgebliche Entscheidungen

In der Folge kam es zu verschiedenen Entscheidungen, welche die Entwicklungsstrategie beeinflussen:

- Die Glattalbahn soll derzeit gemäss übergeordneten Planungsträgern nicht bis zum Bahnhof Bassersdorf geführt werden. Die Gemeinde strebt dies jedoch an.
- Die Initiative gegen eine Einzonung Bahnhof Süd und gegen Hochhäuser wurde von der Gemeindeversammlung angenommen.
- Durch die Annahme der Initiative rückt die Fragestellung nach einer Mischnutzung im Grindel in den Vordergrund und die Umsetzungsmöglichkeit der Verbindungsstrasse Süd wird voraussichtlich durch die übergeordneten Planungsträger in Frage gestellt. Die Verbindungsstrasse Süd ist jedoch ein wichtiges Anliegen der Gemeinde.

Dementsprechend zeigte sich, dass die Entwicklungsstrategie in einzelnen Teilbereichen korrigiert und in anderen Bereichen verfeinert werden muss.

Präzisierung Entwicklungsstrategie

Im Sinne einer Ergänzung und Vertiefung wurde die "entwicklungsstrategie bassersdorf 2030" präzisiert und im Hinblick auf die nachfolgende Revision der Ortsplanung verfeinert.

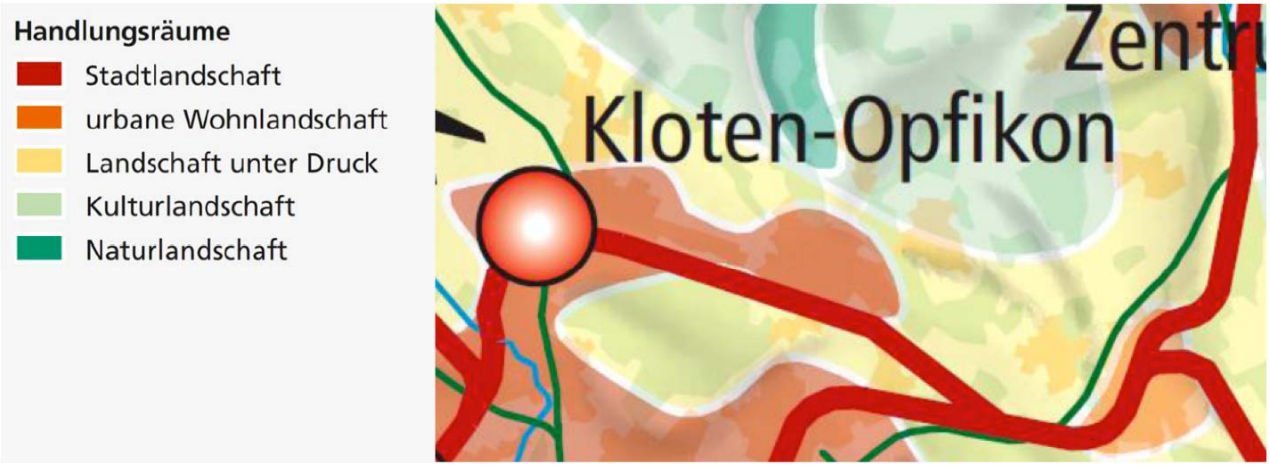
Die daraus resultierende ergänzte Entwicklungsstrategie, bestehend aus einem Plan und vorliegendem Erläuterungsbericht, wurde mit der Planungskommission beraten und bereinigt und schliesslich vom Gemeinderat verabschiedet. Sie bildet in der Folge zusammen mit der "entwicklungsstrategie bassersdorf 2030" die Grundlage für die Ortsplanungsrevision.

2 ERGÄNZENDE GRUNDLAGEN

2.1 Vorgaben zur Bevölkerungsentwicklung

Handlungsräume ROK ZH

Bassersdorf liegt im Bereich des Handlungsraums "Stadtlandschaft" gemäss Raumordnungskonzept des Kantons Zürich (ROK ZH).



80/20 Regelung*

Obschon der Ort Baltenswil dem Handlungsraum "Landschaft unter Druck" zugewiesen ist, gehört die Gemeinde Bassersdorf zu den "80% Gemeinden".

Berechnung für die Gemeinde Bassersdorf

Anhand des prognostizierten Bevölkerungswachstums im Kanton Zürich und der Region Glattal wurde für Bassersdorf abgeschätzt, mit wie vielen zusätzlichen Einwohnern gemäss der 80/20 Regelung zu rechnen ist. Bis 2030 ergibt sich gemäss der Abschätzung ein Zuwachs von rund 1'500–1'700 Einwohnern.

* Die 80/20 Regelung des Kantons Zürich besagt, dass 80% des Bevölkerungswachstums in den gut erschlossenen urbanen Gebieten des Kantons Zürich angesiedelt werden soll. Lediglich 20% des Bevölkerungswachstums soll in den übrigen Gebieten erfolgen. In der Region Glattal soll demnach 80% des Bevölkerungswachstums in den städtischen Gebieten erfolgen. Die weiteren Gemeinden der Region sollen höchstens die restlichen 20% des Bevölkerungswachstums übernehmen. Die Gemeinden sind daher angehalten, die entsprechenden Reserven zu schaffen bzw. nicht grössere Kapazitäten zu erhalten.

2.2 Quartieranalyse

Ziel

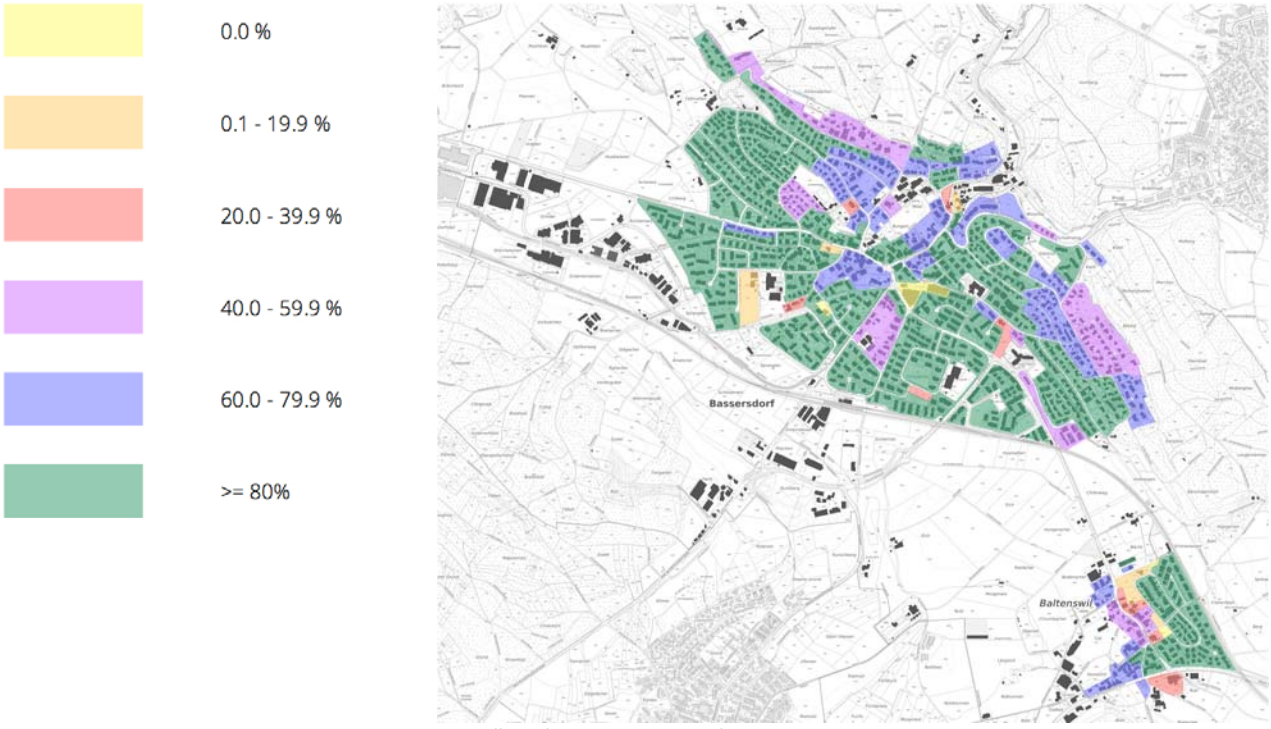
Das Ziel der Beurteilung in diesem Kapitel ist, die für die Verdichtung geeigneten Gebiete zu ermitteln.

Ausbaugrad Wohn- und Mischzonen

Der Ausbaugrad definiert das Verhältnis zwischen der bestehenden und der zulässigen Ausnützung.

Gemäss der kantonalen Statistik liegt der durchschnittliche Ausbaugrad in Bassersdorf bei rund 70%, in Wohn- und Mischgebieten gar bei über 80%.

Nachfolgender Plan zeigt die Situation in den Quartieren auf Basis der heute geltenden Zonierung.



Grundlagedaten: Quartieranalyse GIS ZH

Fazit

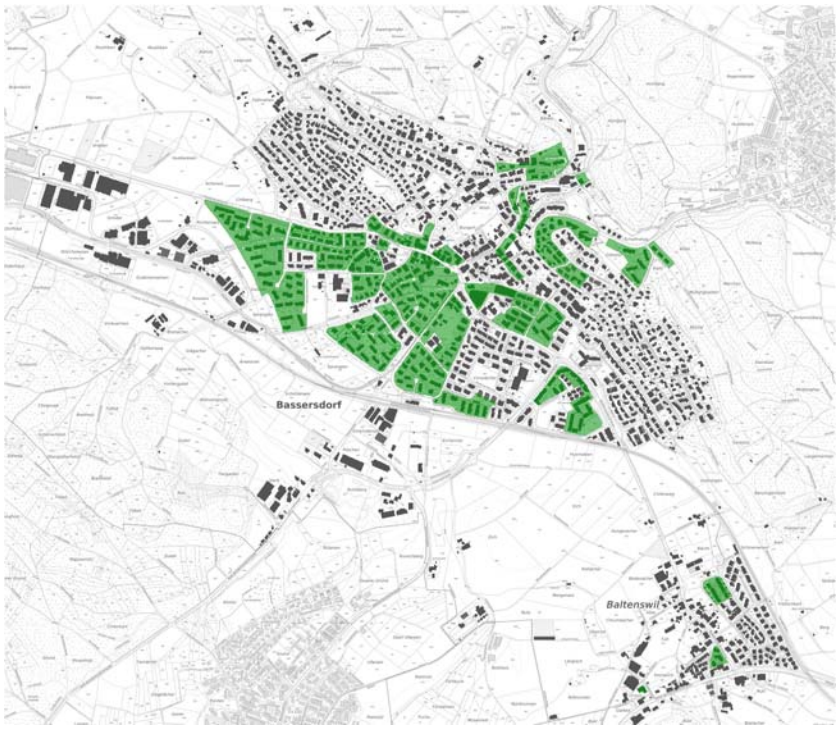
Bassersdorf weist bereits einen relativ hohen Ausbaugrad in den Wohn- und Mischgebieten auf. Dennoch sind in verschiedenen Quartieren im Bestand noch Potenziale vorhanden. Allerdings liegen diese zum Teil im Bereich der Abgrenzungslinie des Flughafens (lärmbelastete Gebiete).

Gebiete mit Mehrfamilienhäusern

Die Eigentumsstruktur kann den Innenentwicklungsmechanismen entgegenwirken oder diese unterstützen. Bremsende Wirkung auf die Innenentwicklung haben sowohl Gebiete mit einem überwiegenden Anteil an Einfamilienhäusern als auch Gebiete mit grossen Anteilen an Stockwerkeigentum. Gebiete mit einem hohen Anteil an Mehrfamilienhäusern sowie einem geringen Anteil an Stockwerkeigentum sind dagegen positiv für Strukturveränderungen.

Im nachfolgenden Plan werden die Gebiete mit einem Mehrfamilienhausanteil von über 50% sowie einem Stockwerkeigentumsanteil von unter 50% dargestellt.

hoher MFH-Anteil, wenig Stockwerkeigentumsanteil



Grundlagedaten: Quartieranalyse GIS ZH

Fazit

Besonders im Gebiet zwischen der Bahnlinie und der Klotener-/ Baltenswilerstrasse sowie entlang der Winterthurerstrasse sind Gebiete mit einem hohen Anteil an Mehrfamilienhäusern und einem geringen Stockwerkeigentumsanteil vorhanden.

Gebäudealter

Das Gebäudealter erlaubt gewisse Rückschlüsse auf sich abzeichnende Erneuerungen im Siedlungsgebiet.

Bei Gebäuden, welche zwischen 1945 und 1985 erstellt wurden, steht eine erste oder bereits eine zweite Erneuerung an. Es ist anzumerken, dass in der nachfolgenden Übersicht aufgrund fehlender Daten nicht berücksichtigt werden konnte, ob ein Gebäude in den letzten Jahren umfassend saniert wurde.

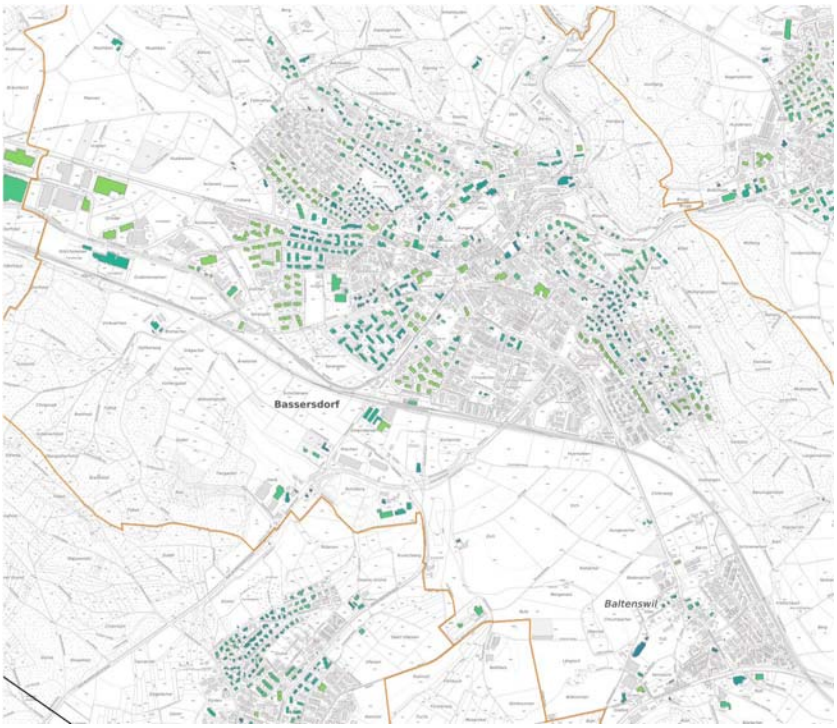
1945 - 1950

1951 - 1960

1961 - 1970

1971 - 1980

1981 - 1985



Grundlagedaten: Gebäudealter GIS ZH

Fazit

Bei den älteren Bauten kann sich im Rahmen von Sanierungsmassnahmen (Energie, Bausubstanz) die Frage eines Ersatzbaus stellen. Der Entscheid dürfte massgeblich vom baulichen Zustand des Gebäudes, dem vorhandenen Nutzungspotenzial, der Lage im Siedlungsgebiet und von der Eigentumsstruktur beeinflusst werden.

In Bassersdorf gibt es verschiedene Quartiere, in welchen mehrheitlich Gebäude aus den Baujahren 1945 bis 1985 vorhanden sind.

ÖV-Erschliessung

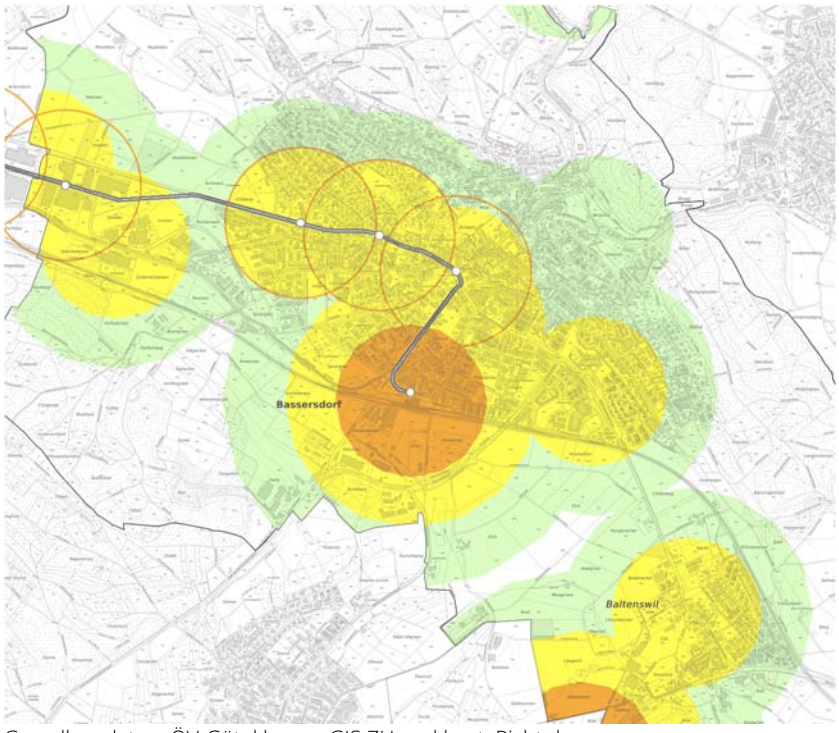
Die Siedlungsentwicklung nach innen soll unter anderem auf den öffentlichen Verkehr (ÖV) abgestimmt werden. Die Verdichtung soll primär in Gebieten mit guter ÖV-Erschliessung erfolgen. Im nachfolgenden Plan werden die kantonalen ÖV-Güteklassen (bis und mit Güteklasse D) dargestellt.

Güteklasse B

Güteklasse C

Güteklasse D

evtl. neu Gütekl. B (GlattalbahnPlus)



Grundlagedaten: ÖV-Güteklassen GIS ZH und kant. Richtplan

Fazit

In Bassersdorf verfügen die Gebiete rund um den Bahnhof über eine gute ÖV-Erschliessung (Güteklasse B). Zudem liegen grosse Teile des Siedlungsgebiets von Bassersdorf und Baltenswil in der Güteklasse C, was einer mittelmässigen bis guten Erschliessung entspricht. Es ist zu erwarten, dass die ÖV-Erschliessung in den Gebieten entlang der Klotenerstrasse nach der Realisierung der GlattalbahnPlus deutlich besser wird.

3 ANPASSUNGEN UND ERGÄNZUNGEN IM PLAN

3.1 Siedlung

Strukturen bewahren und zeitgemäss weiterentwickeln
Bisher: Strukturen bewahren (Identität, Id3)

Die im Text der Entwicklungsstrategie bei der Strategie "Id3 Strukturen bewahren" beschriebene zweite Bautiefe im Ortskern von Bassersdorf wird neu im Plan dargestellt. Ansonsten bleibt der Inhalt dieser Strategie gleich.

Differenzierte Entwicklung prüfen und auf Ortsbild abstimmen
Bisher: Strukturen bewahren (Identität, Id3)

Wie bereits beschrieben, wird die zweite Bautiefe im Ortskern von Bassersdorf im Plan farblich vom inneren, historischen Kern unterschieden. Dieser Bereich soll auch ortskerngerecht bebaut werden, aber es können zudem zeitgemässe Bauformen geprüft werden (siehe Beispielsbilder auf Seite 18 im Anhang).

Wohn- und Mischgebiete erneuern und zurückhaltend verdichten
Bisher: Erneuern und zurückhaltend verdichten (Wohnstandort, Wo2)

Die bisherigen Karteneinträge zu den Gebieten mit den Zielen "Erneuern und zurückhaltend verdichten" wurden gemäss der Abgrenzungslinie Flughafen und der bestehenden Siedlungsstruktur angepasst und zusätzlich neu in zwei neue Kategorien eingeteilt:

- Wohn- und Mischgebiete erneuern und zurückhaltend verdichten
- Wohn- und Mischgebiete erneuern und moderat verdichten

In der Karte zu den Dichtestufen im regionalen Richtplan ist ersichtlich, dass für die Gebiete dieser beiden Kategorien eine geringe Nutzungsdichte angestrebt wird (50–100 Köpfe pro ha Bauzone).

In den Wohn- und Mischgebieten, welche erneuert und zurückhaltend verdichtet werden sollen, wird eine Nutzungsdichte von rund 50–75 Köpfen/ha* angestrebt, da sie mehrheitlich innerhalb der Abgrenzungslinie Flughafen liegen. In diesen Wohn- und Mischgebieten sind jedoch auch Quartiere mit hohem Erneuerungspotenzial vorhanden, welche im Rahmen des heutigen Baurechts verdichtet werden sollen. Die Verdichtung soll nicht mit gezielten Massnahmen forciert werden.

Wohn- und Mischgebiete erneuern und moderat verdichten
Bisher: Erneuern und zurückhaltend verdichten (Wohnstandort, Wo2)

In Gebieten der zweiten neuen Kategorie "Wohn- und Mischgebiete erneuern und moderat verdichten" wird eine Nutzungsdichte von rund 75–100 Köpfen/ha* angestrebt. Auch in diesen Gebieten sind Quartiere mit hohem Erneuerungs- und Verdichtungspotenzial vorhanden, welche verdichtet werden sollen. Dabei wird eine 5 bis 10 Prozent höhere Dichte angestrebt, als dies mit dem heutigen Baurecht möglich wäre.

* Beispiele für Quartiere, welche aktuell eine ähnliche Nutzungsdichte haben sind auf Seite 14 und 15 im Anhang ersichtlich.

Spielraum der Baulandreserven zur qualitätsvollen Verdichtung nutzen

Im Bereich der Gebiete mit Wohn- und Mischnutzung, welche weiterentwickelt und verdichtet werden sollen, werden die vorhandenen grösseren Baulandreserven neu im Plan abgebildet. Für diese grösseren unbebauten Flächen gilt das Ziel, dass sie qualitativ hochwertig bebaut und verdichtet werden sollen. Anzumerken ist, dass qualitätsvolle Neubauten grundsätzlich im gesamten Siedlungsgebiet angestrebt werden, aber die Qualität bei unbebauten Parzellen einfacher einzufordern ist.

Wohn- und Mischgebiete weiterentwickeln und verstärkt verdichten
Bisher: Weiterentwickeln (Wohnstandort, Wo1)

Die Wohn- und Mischgebiete, welche weiterentwickelt und verstärkt verdichtet werden sollen, beschränken sich neu auf die Quartiere zwischen der Bahnlinie und der Klotener-/Baltenswilerstrasse sowie entlang dieser Strassenachsen. Die anderen Weiterentwicklungsgebiete, welche in der Entwicklungsstrategie abgebildet waren, sind – wie bereits zuvor erwähnt – den beiden anderen Kategorien von Wohn- und Mischgebieten zugeordnet.

Spielraum der Baulandreserven zur qualitätsvollen und verstärkten Verdichtung nutzen

Wie im Kapitel Wo1 Weiterentwickeln der Entwicklungsstrategie erwähnt, sollen grössere unbebaute Flächen mit höheren Dichten und qualitativ hochwertig bebaut werden. Im Bereich der Gebiete mit Wohn- und Mischnutzung, welche weiterentwickelt und verstärkt verdichtet werden sollen, werden deswegen ebenfalls die vorhandenen grösseren Baulandreserven im Plan abgebildet.

Verdichtungsschwerpunkte

Im Plan werden Quartiere eingezeichnet, welche sich gemäss der Quartieranalyse gut für eine Verdichtung eignen. In diesen Gebieten sollen beispielsweise Aufzonungen oder eine Erhöhung der zulässigen Baumasse geprüft werden.

Entwicklungsgebiet

Für die heute bestehenden Gewerbezonen zwischen Bahnhof und der Zürichstrasse soll geprüft werden, ob diese aufgrund der guten Lagequalität dank der Nähe zum ÖV-Knoten und dem Zentrum in Zukunft verdichtet und für Mischnutzung geöffnet werden können. Für eine Entwicklung des Gebiets sind verschiedene Voraussetzungen zu erfüllen und hinsichtlich der späteren Gesamtentwicklung mit Einzonung im Gebiet Bahnhof Süd planungsrechtlich sichernden Regelungen vorzusehen. Beachtet werden müssen unter anderem die Verbindungsstrasse, die Bushaltestelle und die Linienführung der Busse südlich des Bahnhofs, der Platzbereich beim Bahnhof, die Lärmsituation und die Siedlungsökologie. Falls die Rahmenbedingungen nicht einvernehmlich gelöst werden können, soll die Ermöglichung von Mischnutzung im westlichen Teil des Gebiets Grindel geprüft werden.

Gebiet zur Prüfung von Mischnutzung

Der westliche Teil des Gebiets Grindel dient als Rückfallebene, falls im Entwicklungsgebiet südlich des Bahnhofs eine Veränderung von Gewerbe hin zu einer Mischnutzung mit Wohnen nicht realisierbar ist. In diesem Falle soll geprüft werden, ob eine Öffnung des bestehenden Gewerbegebiets für Mischnutzung im Grindel möglich wäre (siehe

Beispielsbilder auf Seite 16 im Anhang). Dazu wären Anpassungen an der regionalen Richtplanung und nachfolgend auch der kommunalen Nutzungsplanung nötig.

Reservegebiet entwickeln

Nachdem die Initiative gegen eine Einzonung Bahnhof Süd von der Gemeindeversammlung angenommen wurde, soll vorerst nur das Reservegebiet direkt beim Bahnhof auf der Nordseite des Bahntrasses entwickelt werden (siehe Beispielsbilder auf Seite 17 im Anhang).

Arbeitsplatzgebiete aufwerten und weiterentwickeln

Bisher: Für wertschöpfungsstarke Produktion attraktivieren (Wirtschaftsstandort, Wi1)

Bisher: Als Gewerbegebiet positionieren (Wirtschaftsstandort, Wi5)

Bisher: Für Arbeitsnutzungen vorsehen (Wirtschaftsstandort, Wi2)

Bisher: Für Kleingewerbe und Dienstleistungen aufwerten (Wirtschaftsstandort, Wi3)
=> neu: langfristige Entwicklungsoption erhalten

Der Inhalt ist identisch mit demjenigen der Strategiekarte. Jedoch werden neu die drei verschiedenen Typen von Arbeitsplatzgebieten (wertschöpfungsstarke Produktion, Kleingewerbe und Dienstleistung, Gewerbegebiet) nicht mehr farblich im Plan unterschieden.

Das Gebiet soll als Freihaltezone beibehalten und nicht für Arbeitsnutzungen vorgesehen werden, um den Vernetzungskorridor zu stärken. Der Inhalt wird ersatzlos gestrichen.

Die Gebiete südlich der Bahnlinie sollen zum aktuellen Zeitpunkt nicht mehr als Gebiete für Kleingewerbe und Dienstleistungen eingezeichnet werden. Es soll zuerst geprüft werden, welcher Nutzung die Gebiete zukünftig dienen sollen. Die Abstimmung auf die gesamte Gebietsentwicklung ist dabei wichtig. Deswegen wird im Plan eine Fläche eingezeichnet, welche das Ziel vorgibt, dass für das Siedlungsgebiet südlich der Bahnlinie die langfristige Entwicklungsoption erhalten werden soll.

Gebiete für öffentliche Nutzungen für den zukünftigen Bedarf langfristig sichern

Die Gebiete für den zukünftigen Bedarf sollen langfristig gesichert werden. Bei den Gebieten handelt es sich um die generalisiert abgebildeten bestehenden Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen.

Langfristige Entwicklungsoption erhalten

Für das Gebiet Bahnhof Süd (inkl. Spranglen) liegt der Fokus nach der angenommenen Initiative gegen die Einzonung auf dem Erhalt von Reserven als langfristige Entwicklungsoption. Es ist baldmöglichst zu klären, wie gesichert werden kann, dass in diesem Bereich keine Entwicklungen erfolgen, welche hochwertige Nutzungen langfristig verhindern. Ausserdem sollte eine Studie zu den zukünftigen Nutzungen gemacht werden.

Abtausch der Flächen prüfen

Sofern das Gebiet Bahnhof Süd durch die Verbindungsstrasse Süd zerschnitten wird, soll ein Abtausch der westlich gelegenen Reservefläche innerhalb des Siedlungsgebiets gemäss kantonalem Richtplan mit der östlichen Fläche ausserhalb des Siedlungsgebiets geprüft werden. Dies würde einen entsprechenden Antrag an den Kanton bedingen.

Reservegebiete einer Nichtbauzone zuweisen

Im Plan werden neu die bestehenden Reservegebiete (Reservezonen im Zonenplan) dargestellt, welche vollständig oder zum grössten Teil ausserhalb des Siedlungsgebiets gemäss dem kantonalen Richtplan liegen und somit künftig einer Nichtbauzone zugewiesen werden müssen.

Sicherung der siedlungsprägenden Freiraumfläche prüfen

In Baltenswil sowie im Bereich der Kernzone in Bassersdorf soll die Sicherung der im Plan eingezeichneten, siedlungsprägenden Freiraumflächen geprüft werden. Im Bereich der Sechseläutenwiese ist eine Integration der Freiraumfläche in eine allfällige zukünftige Gesamtüberbauung denkbar. Wichtig ist die Sicherung einer begrünten Freifläche und der Funktion bzw. Nutzungsmöglichkeiten der Fläche. Die genaue Lage und Ausgestaltung kann im Rahmen eines Bebauungskonzeptes geprüft werden.

Versorgungsangebot im Zentrum erhalten
(Wirtschaftsstandort, Wi4)

Der Inhalt dieser Strategie bleibt unverändert und die Karteneinträge entsprechen jenen in der Strategiekarte.

3.2 Landschaft

Vernetzung verbessern
(Landschaft und Landwirtschaft, La1)

Die beiden bisherigen Karteneinträge zur Verbesserung der Vernetzung werden aufgrund der im regionalen Richtplan eingetragenen Vernetzungskorridore mit zwei weiteren Einträgen ergänzt.

Grünräume erhalten
(Landschaft und Landwirtschaft, La2)

Der Inhalt dieser Strategie bleibt unverändert und die Karteneinträge entsprechen jenen in der Strategiekarte.

Siedlungs- und landschaftsprägende Freiräume sichern und pflegen

Die bereits bestehenden Freihaltezonen sind generalisiert im Plan abgebildet, da diese auch im Jahr 2030 noch diesem Zweck dienen sollen. Die Freiraumfläche im Bereich des Vernetzungskorridors im Gebiet Grindel wird in Richtung Süden erweitert und die zusätzliche Fläche im östlichen Bereich kompensiert. Bei der Freiraumfläche im Grindel soll es zukünftig möglich sein, dass diese auch für die Erholungsnutzung genutzt und entsprechende Erholungseinrichtungen, wie beispielsweise ein Wegnetz, erstellt werden können.

Raum für Sport- und Erholungsnutzung sichern und aufwerten

Wie die Freihaltezonen, sind auch die Erholungszonen generalisiert im Plan abgebildet, da diese Flächen im Jahr 2030 ebenfalls noch als Raum für die Sport- und Erholungsnutzung zur Verfügung stehen sollen.

3.3 Verkehr

Strassenraum aufwerten
(Mobilität, Mo1)

Die bereits eingezeichneten Strassenräume wurden basierend auf dem regionalen Richtplan mit drei weiteren aufzuwertenden Strassenräumen entlang der Bassersdorfer-, der Winterthurer- und der Zürichstrasse ergänzt.

Strassenraum aufgrund der Kappung der Baltenswilerstrasse anderer Nutzung zuführen

Die Baltenswilerstrasse wird bei der Realisierung der Verbindungsstrasse Süd gekappt. Der Strassenraum im betroffenen Bereich soll einer anderen Nutzung zugeführt werden. Diese ist im Rahmen von vertieften Planungen zu eruieren.

Verbindungen Fuss- und Veloverkehr verbessern
(Mobilität, Mo2)

Die Karteneinträge wurden angepasst und ergänzt.

GlattalbahnPlus ermöglichen
(Mobilität, Mo4)

Der Inhalt dieser Strategie bleibt unverändert und die Karteneinträge entsprechen jenen in der Strategiekarte.

Verbindungsstrasse Süd ermöglichen

Die geplante Verbindungsstrasse Süd wird neu ebenfalls in der Karte abgebildet. Sie soll – wenn möglich – aus Kostengründen zu einem Grossteil auf bestehenden Strassentrassen verlaufen. Im Bereich Bahnhof Süd ist der Verlauf der Strasse noch nicht geklärt und eine Konkretisierung der Planung, insbesondere in Bezug auf die Linienführung, soll beim Kanton angestossen und beantragt werden. Die Siedlungsentwicklung und die schliesslich gewählte Bestvariante sind aufeinander abzustimmen.

Bestehende Bahnlinie sowie geplanten Ausbau planerisch berücksichtigen

Die bisher als Informationsinhalt eingezeichnete Bahnlinie wird deutlicher hervorgehoben und es wird zudem der im kantonalen Richtplan eingetragene Ausbau dargestellt. Dieser Ausbau ist planerisch zu berücksichtigen.

Geplanten Bahntunnel planerisch berücksichtigen

Der Inhalt dieser Strategie bleibt unverändert und die Karteneinträge entsprechen jenen in der Strategiekarte.

ANHANG

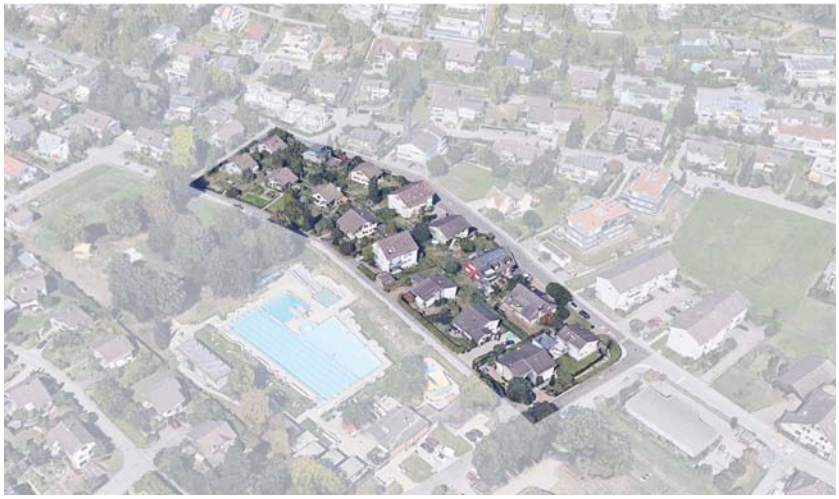
A1 Nutzungsdichte

Die Angaben zu den Nutzungsdichten der einzelnen Gebiete stammen aus der "Quartieranalyse"-Applikation auf dem kantonalen GIS-Browser.

50 – 75 Personen/ha
tendenziell freistehende Einfamilienhäuser und Doppeleinfamilienhäuser

Hubstrasse / Obere Stiege

Emmet



Mösli / Steinlig

75 – 100 Personen/ha
tendenziell Reiheneinfamilienhäuser und kleine Mehrfamilienhäuser

Kreuzstrasse

Herrenweg

Im Rietli

A2 Beispiele von Mischnutzungen in Arbeitsplatzgebieten

Referenzbeispiele für Wohn- und Gewerbebauten
Wohn- und Werkpark, Hittnau

KMU-Park, Uster (links) und Wohlen AG (rechts)

Ähnliche Gebäude mit dem gleichen Konzept sind auch in Unterägeri ZG geplant.

Gewerbepark, Bubikon

Referenzbeispiele für temporäre Wohnnutzungen (z.B. studentisches Wohnen)
Zürich

A3 Beispiele von Bahnhofsentwicklungen

Referenzbeispiele

Das Bahnhofsgebiet weist grosses Potenzial auf und soll entwickelt werden. Es sollen Wohn- und Gewerbebauten sowie ein Bushof erstellt werden. Mögliche Referenzbeispiele sind die folgenden:

Baar ZG

Uster

Wallisellen

Bubikon

A4 Beispiele von Entwicklungen in Kernzonen

Zeitgemässe Neubauten

Für die zweite Bautiefe im Ortskern von Bassersdorf soll eine differenzierte Entwicklung geprüft werden, welche auf das Ortsbild abzustimmen ist. Nachfolgend werden verschiedene Beispiele von zeitgemässen und ortsgerechten Neubauten aufgezeigt.

Ersatz- und Neubauten in:
Andelfingen (Nr. 1)
Meilen (Nr. 2)
Thalwil (Nr. 3)
Kleinandelfingen (Nr. 4 und 5)
Mönchaltorf (Nr. 6)
Fällanden (Nr. 7)