



Gemeinde  
**Wildberg**

Kanton Zürich

Revision Ortsplanung Wildberg

## **STRUKTURANALYSE**



**SUTER  
VON KÄNEL  
WILD**

**Planer und Architekten AG**

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich  
+41 44 315 13 90, [www.skw.ch](http://www.skw.ch)

31117 – 28.5.2021

**Inhalt**

<b>1</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>3</b>
1.1	Planungsablauf	3
1.2	Fragestellungen	4
<b>2</b>	<b>STRUKTURMERKMALE IM QUERVERGLEICH</b>	<b>5</b>
2.1	Standortmerkmale	5
2.2	Statistische Auswertungen	6
<b>3</b>	<b>BAULICHE ENTWICKLUNG</b>	<b>9</b>
<b>4</b>	<b>WACHSTUMSPROGNOSEN</b>	<b>11</b>
4.1	Langfristige räumliche Entwicklungsstrategie Kanton Zürich (LaRES)	11
4.2	Statistische Daten	12
<b>5</b>	<b>FASSUNGSVERMÖGEN ZONENPLAN</b>	<b>13</b>
5.1	Bauzonenverbrauch	13
5.2	Berechnung	13
<b>6</b>	<b>QUARTIERANALYSEN</b>	<b>17</b>
6.1	Bevölkerungsverteilung	17
6.2	Ausbaugrad	18
6.3	Gebäudealter	19
6.4	Indizien für Strukturveränderungen	20
6.5	Eigentumsstruktur	22
6.6	Erkenntnisse aus der Strukturanalyse	23
<b>7</b>	<b>KERNTHEMEN DER REVISION</b>	<b>25</b>
7.1	Kernthemen der Revision	25
7.2	Entwicklungsleitbild	26
7.3	Leitsätze	28

**Auftraggeber**

Gemeinde Wildberg

**Bearbeitung**

SUTER • VON KÄNEL • WILD  
Fiona Mera, Pascal Strüby, Sibyl Kunz, Tim Accola

# 1 EINLEITUNG

## 1.1 Planungsablauf

### Gesamtschau

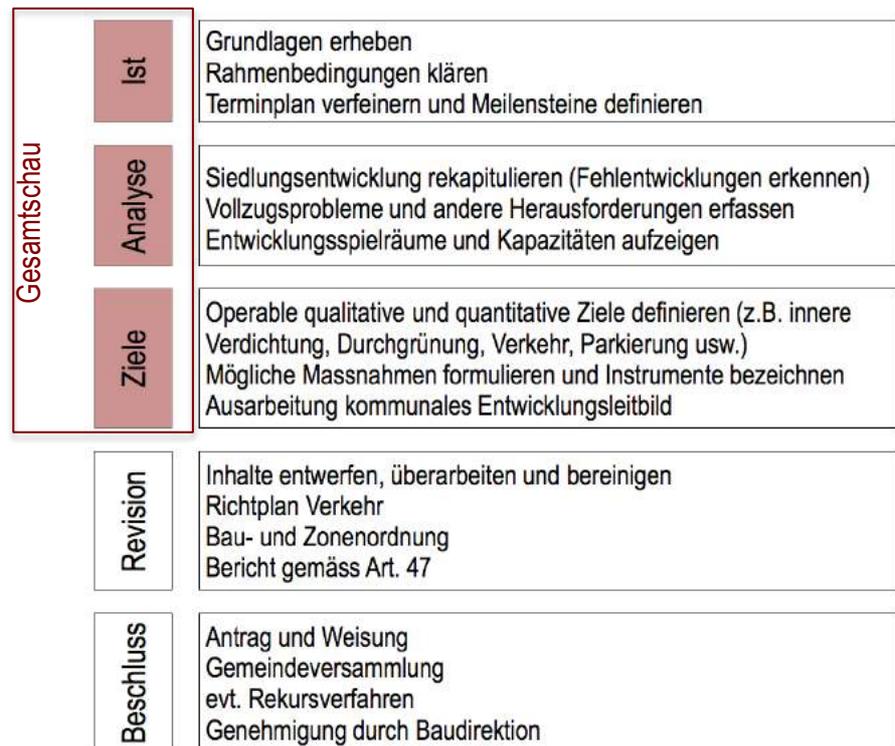
Der Gesamtplan der Gemeinde Wildberg stammt aus dem Jahr 1983. Seither wurde lediglich am Verkehrsplan im Jahr 1988 eine Änderung vorgenommen (Verlängerung Pfahlmattstrasse). Die geltende Richtplanung ist auf einen Entwicklungszeitraum von 20-25 Jahre ausgerichtet. Die in die Jahre gekommene kommunale Richtplanung von Wildberg ist daher zu überprüfen und an die heutigen Bedürfnisse anzupassen.

Die aktuelle Bau- und Zonenordnung BZO wurde im Jahr 2005 letztmals revidiert. Diese ist im Rahmen der aktuellen Revision an das revidierte und auf den Begriffen der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) basierende kantonale PBG anzupassen. Zudem sind Bestimmungen zum kommunalen Mehrwertausgleich (MAG) aufzunehmen. Die Umsetzung der Gefahrenkarte kann weitere Ergänzungen der BZO bedingen.

Die Gemeinden sind zudem dazu aufgefordert, für alle kommunalen Gewässer innerhalb des Siedlungsgebiets einen Gewässerraum gemäss § 41 der nationalen Gewässerschutzverordnung (GSchV) festzulegen.

### Planungsablauf

Das nachstehende Schema gibt einen Überblick über den gesamten Planungsablauf. Die ersten drei Bausteine (Grundlagen/ Analysen/ Ziele) sind Themen dieses Arbeitspapiers.



## 1.2 Fragestellungen

### Analyse des Siedlungsgebietes

Als Einstieg in den Planungsprozess wird der Ist-Zustand der Siedlungsentwicklung analysiert.

Folgende Fragestellungen stehen dabei im Vordergrund:

- Wie hat sich Wildberg in den letzten 10 bis 15 Jahren entwickelt?
- Welche Strukturmerkmale besitzt Wildberg im Quervergleich mit den Nachbargemeinden und dem regionalen Durchschnitt?
- Welche Gebiete sind stabil und in welchen Gebieten zeichnen sich Veränderungen ab (Gebiete mit veralteter Bausubstanz, Unternutzung, Aussichtslagen, Leerstände etc.)?
- Welche Kapazitätsreserven bestehen in den unüberbauten und überbauten Gebieten (Verdichtungspotenziale)?
- Welche baulichen Dichten sind unter besonderer Berücksichtigung der Höhenentwicklung, von Riegelwirkungen und Durchblicken an den jeweiligen Orten angemessen?
- Welche alten Werte sollen gepflegt und erhalten werden (z.B. Schutzobjekte, Bebauungsstrukturen (Weiler), Dorfkern, Landschaftsbilder)?
- Welchen Einfluss hat die Siedlungsentwicklung auf die Infrastruktur (Verkehr, Schulraum, Ver- und Entsorgung)?
- Bestehen Defizite bzw. Fehlentwicklungen in den Bereichen Siedlung, Landschaft und Verkehr, deren Behebung wünschbar ist?

## 2 STRUKTURMERKMALE IM QUERVERGLEICH

### 2.1 Standortmerkmale

Die Gemeinde Wildberg ist eine ländliche Gemeinde in der Region Zürcher Oberland. Sie grenzt an die Oberlandgemeinden Russikon, Pfäffikon ZH, Bauma, Weisslingen und Wila des Zürcher Oberlands sowie an die Tössstalgemeinden Turbenthal und Zell. 2020 lebten rund 1'009 Personen in der Gemeinde. Die Standortmerkmale der Gemeinde können wie folgt zusammengefasst werden:

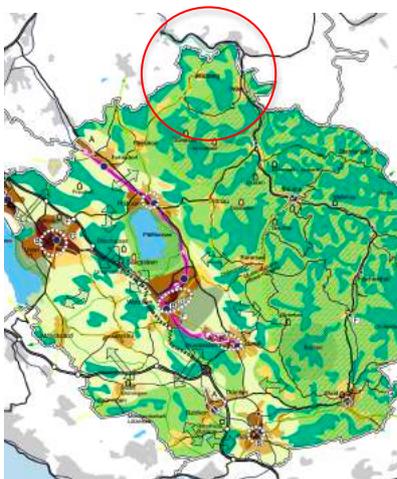
#### Stärken

- Ortsbezogenes Versorgungsangebot
- Dem ländlichen Charakter angemessene Verkehrserschliessung der Hauptsiedlungsgebiete (ÖV, MIV)
- Kompakte Dorfkerne von Wildberg, Ehrikon und Schalchen
- Attraktive Wohnlagen
- Landschaftliche Qualitäten und Naherholungsangebote (intakte zusammenhängende Kulturlandschaften, freie Bachläufe, Naturschutzgebiete, Aussichtspunkte, Wald mit Bachläufen)
- Schnelle und direkte Verbindungen nach Turbenthal und Pfäffikon ZH

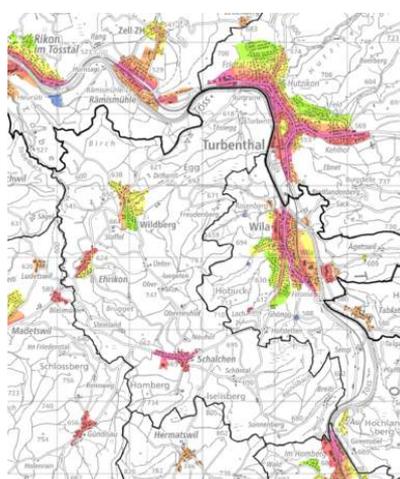
#### Herausforderungen

- Umgang mit den Fragen der Quartier- und Siedlungsentwicklung (Verdichtung, Durchgrünung, Freiräume)
- attraktive Nutzungsdurchmischung (Wohnen, Arbeiten, Einkaufen)
- Alterung der Gesellschaft und damit verbundene Nachfrage nach altersgerechten Wohnformen / Aussenräumen
- Steigender Druck auf Naherholungsräume
- Anbindung der Gebiete mit eher tiefer ÖV-Güte an den öffentlichen Verkehr
- Schaffung standortgerechtes Angebot für Gewerbestandorte

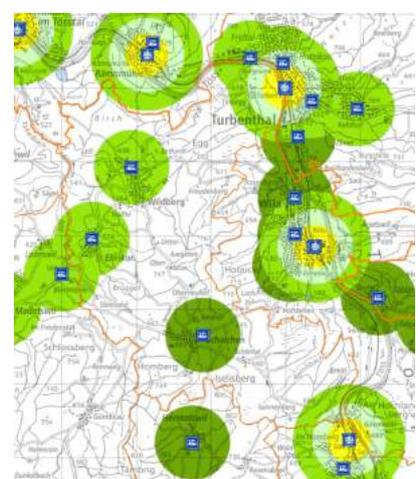
Regio ROK



Lageklassenplan



Erschliessungsgüte ÖV



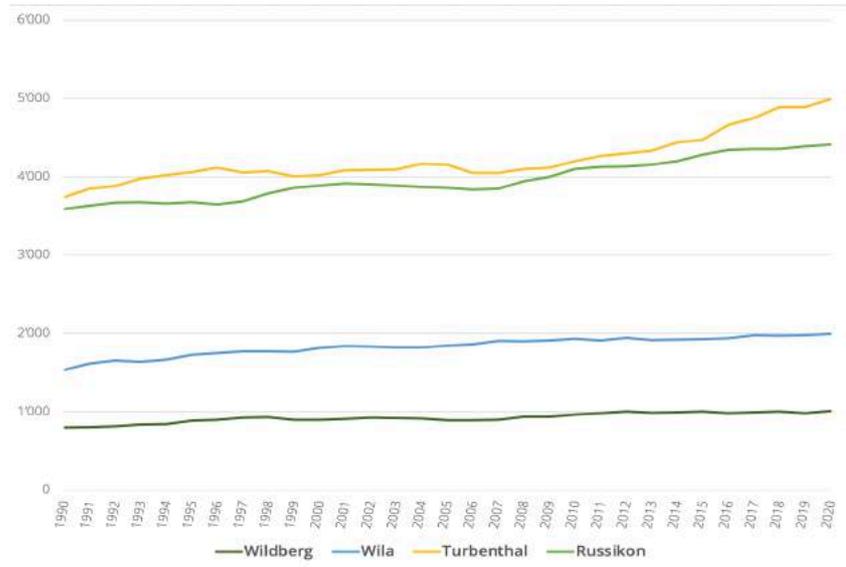
## 2.2 Statistische Auswertungen

### Vergleich mit Nachbargemeinden

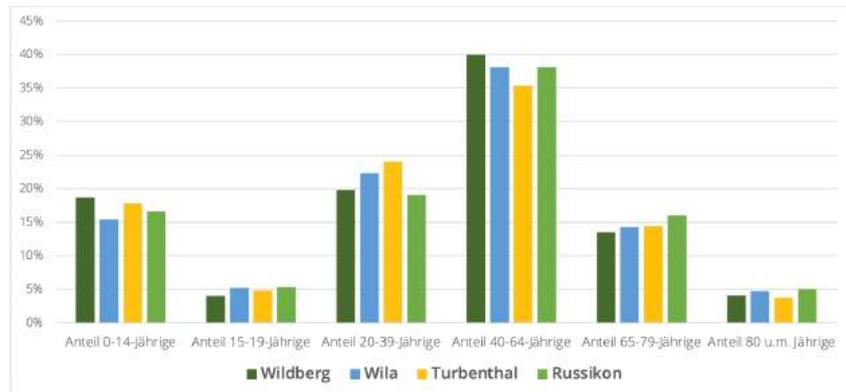
Basierend auf den statistischen Daten kann die Gemeinde Wildberg im Quervergleich mit den Nachbargemeinden und den durchschnittlichen Werten in der Planungsregion Zürcher Oberland wie folgt weiter charakterisiert werden.

- Die Gemeinde Wildberg verzeichnete in den letzten 30 Jahren ein eher gemässigttes Wachstum von ca. 0.9%/Jahr welches mit den Nachbargemeinden Wila (1% Wachstum), Turbenthal (1.1% Wachstum) und Russikon (0.8% Wachstum) vergleichbar ist.
- Die Bevölkerungsstruktur ist in Wildberg sehr ähnlich wie in den Nachbargemeinden. In Wildberg leben jedoch etwas mehr Kinder (0-14-Jährige) und Erwachsene mittleren Alters (40-64-Jährige) als in den Nachbargemeinden Wila, Turbenthal und Russikon.
- Die Wohnungen in Wildberg sind im Vergleich mit den Nachbargemeinden eher gross. Mehr als die Hälfte der Wohneinheiten in Wildberg verfügen über 4 oder 5 Zimmer (59%). Damit ist der Anteil etwas höher als in den Nachbargemeinden (50-53%). 19% aller Wohnungen haben 6 oder mehr Zimmer. Lediglich Russikon hat mehr Wohnungen mit mehr als 6 Zimmern (24%). Dreizimmerwohnungen sind in Wildberg deutlich untervertreten (13%). In allen Nachbargemeinden gibt es wie auch in Wildberg nur einen kleinen Anteil an Ein- bis Zweizimmerwohnungen (2-11%). Der Geschossflächenbedarf für Wohnen liegt in Wildberg mit rund 60 m<sup>2</sup> pro Person über dem durchschnittlichen Geschossflächenbedarf in der Region.
- Die Anteile der Haushaltsgrössen in Wildberg sind vergleichbar mit den Nachbargemeinden.
- Wildberg verfügt über einen vergleichsweise tiefen Anteil an industriell und gewerblich genutzten Gebäudevolumen (ca. 5%). Der Anteil an landwirtschaftlich genutzten Gebäudevolumen ist hingegen sehr hoch (30%) im Vergleich mit den Nachbargemeinden.
- Das durchschnittliche steuerbare Einkommen liegt bei rund Fr. 65'000.-, der Medianwert bei Fr. 55'200.-. Damit ist das Steuereinkommen höher als in den Nachbargemeinden Wila und Turbenthal und etwas tiefer als in Russikon.

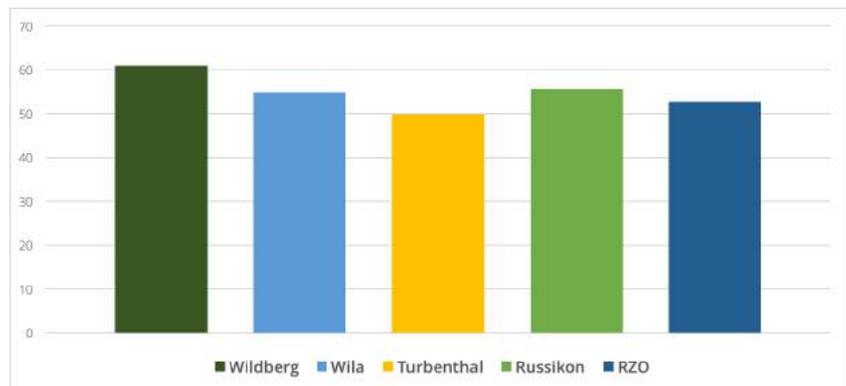
Bevölkerungswachstum  
1990 bis 2020



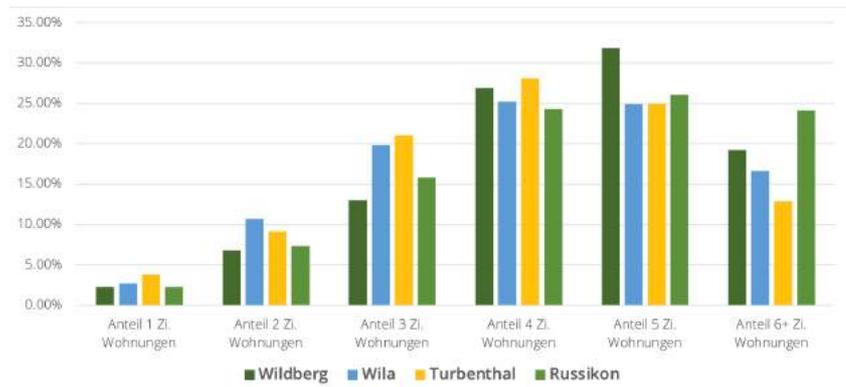
Bevölkerungsstruktur 2020



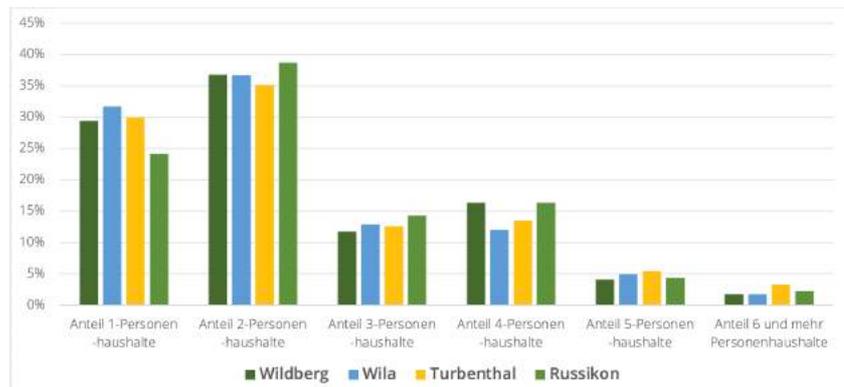
Geschossflächenbedarf pro Kopf  
2019  
[m<sup>2</sup> pro Einwohner]



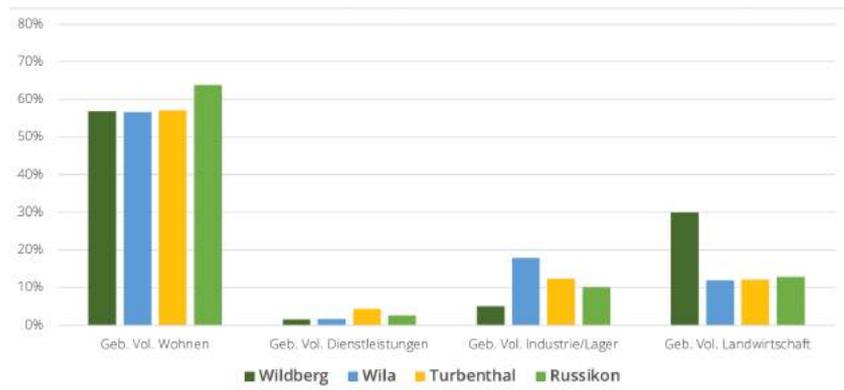
Wohnungsgrößen 2019



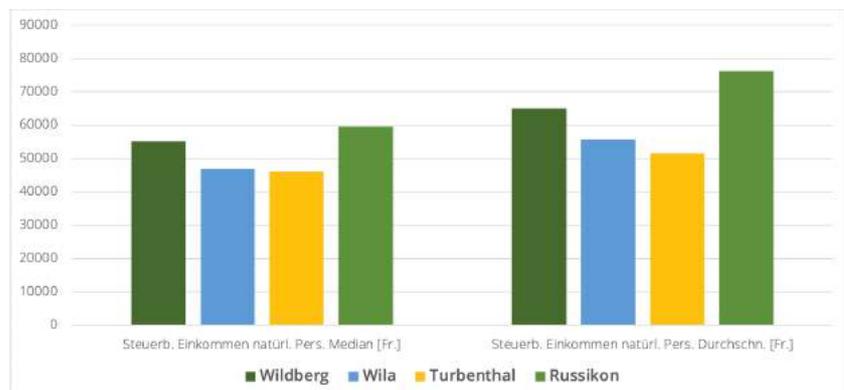
### Haushaltsgrößen 2019



### Gebäudevolumen nach Nutzung 2019



### Steuerbares Einkommen 2017

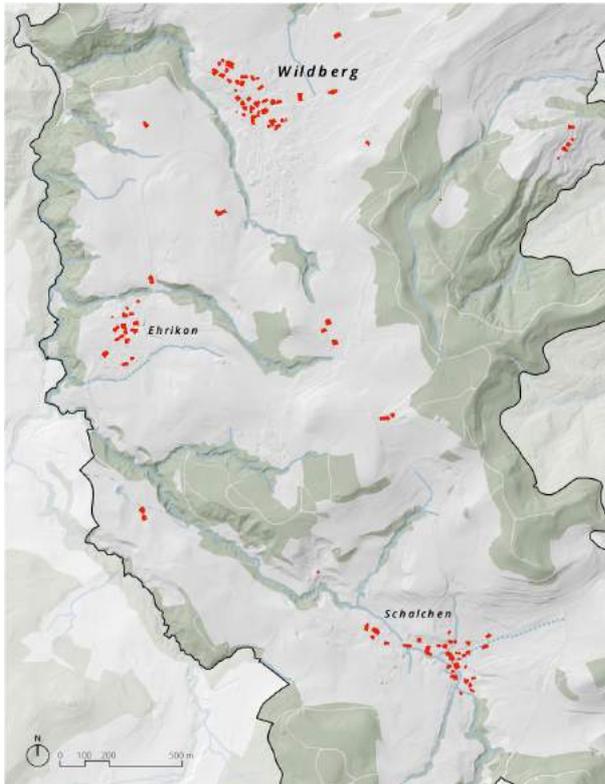


### 3 BAULICHE ENTWICKLUNG

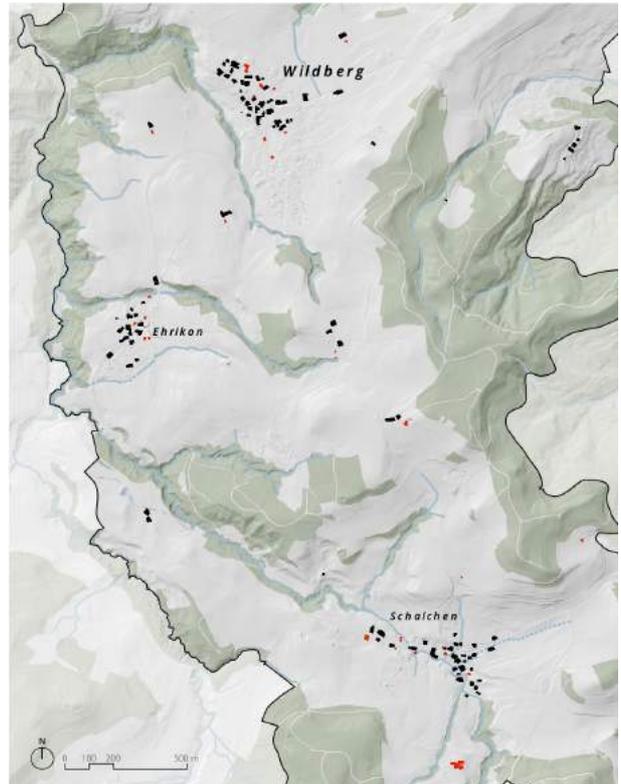
#### Rückblick

Die Betrachtung der bisherigen räumlichen Entwicklung liefert wichtige Informationen zur Entstehung der Gebäude, Ortsteile und Infrastrukturen und damit wichtige Hinweise für die Weiterentwicklung des Siedlungsbildes von Wildberg.

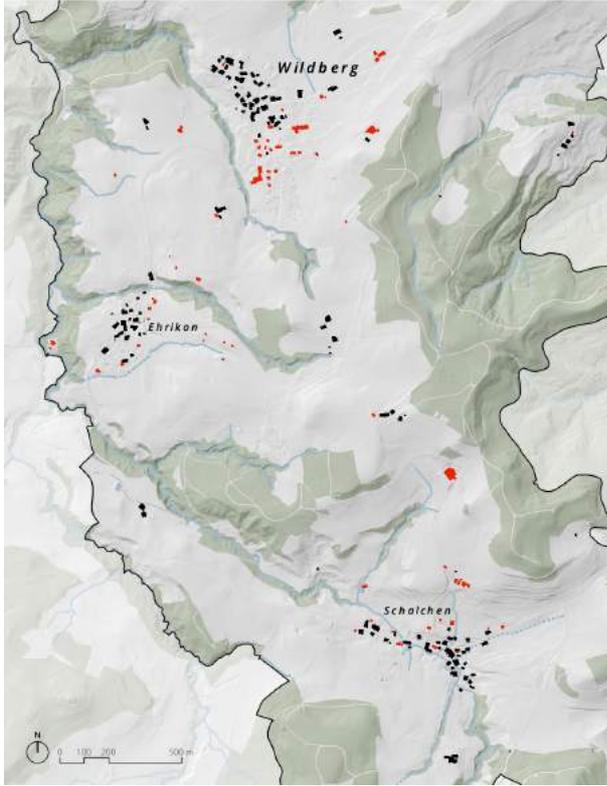
Bis 1925



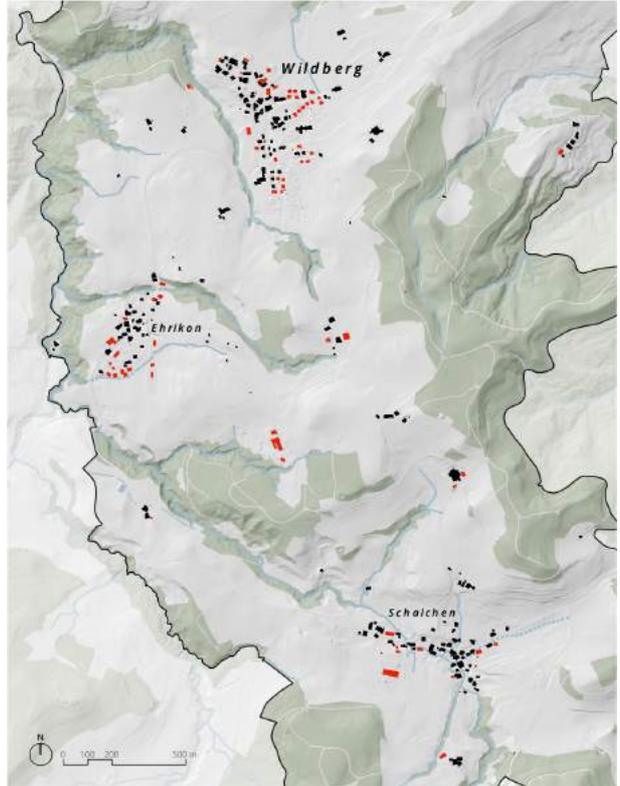
1926 – 1950



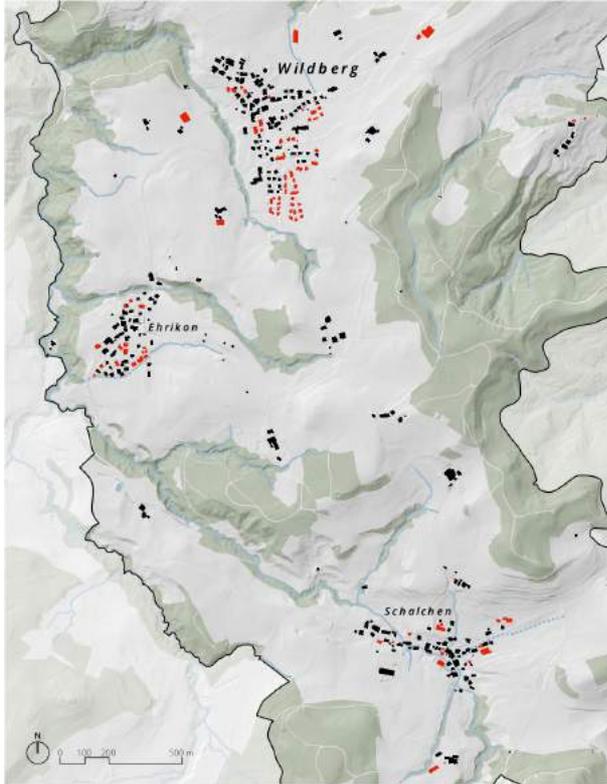
1951 - 1970



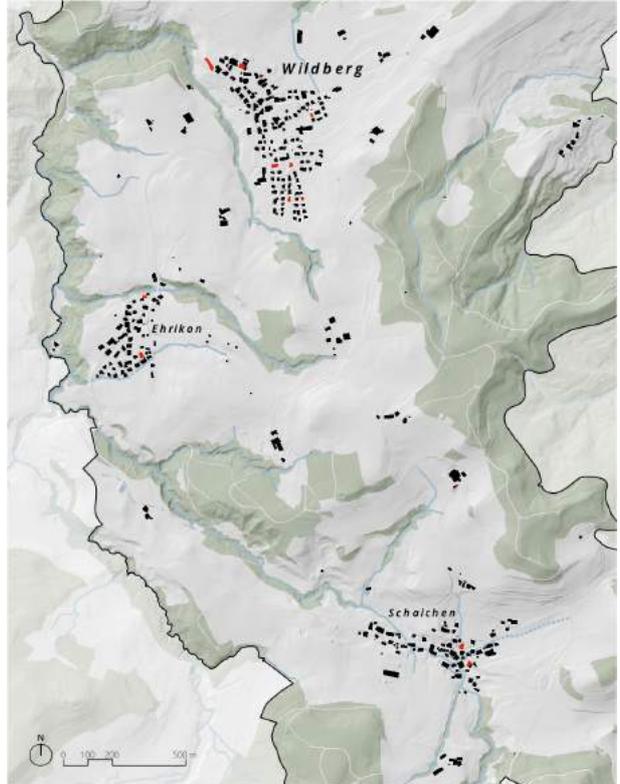
1971 - 1990



1991 - 2010



2011 - heute



Quelle: ARE, GIS Kanton Zürich vom 1.4.2021

## 4 WACHSTUMSPROGNOSEN

### 4.1 Langfristige räumliche Entwicklungsstrategie Kanton Zürich (LaRES)

**Prognose 2040:  
Plus 340'000 Einwohner**

Das statistische Amt des Kantons Zürich rechnet auch in Zukunft mit einem markanten, jedoch geringeren Bevölkerungszuwachs als in den letzten Jahren.

Im Kanton Zürich wird mit zusätzlichen rund 340'000 Personen bis im Jahr 2040 gerechnet. Dabei wird davon ausgegangen, dass sich die momentan starke internationale Zuwanderung künftig abschwächen wird. Aus Sicht des statistischen Amtes sind die Annahmen für die Zuwanderung dementsprechend eher konservativ gewählt.

**Kantonale Entwicklungsstrategie**

Der Kanton Zürich ist im Richtplan in fünf Handlungsräume unterteilt: in die zwei städtischen Räume "Stadtlandschaft" und "Urbane Wohnlandschaft" sowie in die drei ländlich geprägten Räume "Landschaft unter Druck", "Kulturlandschaft" und "Naturlandschaft".

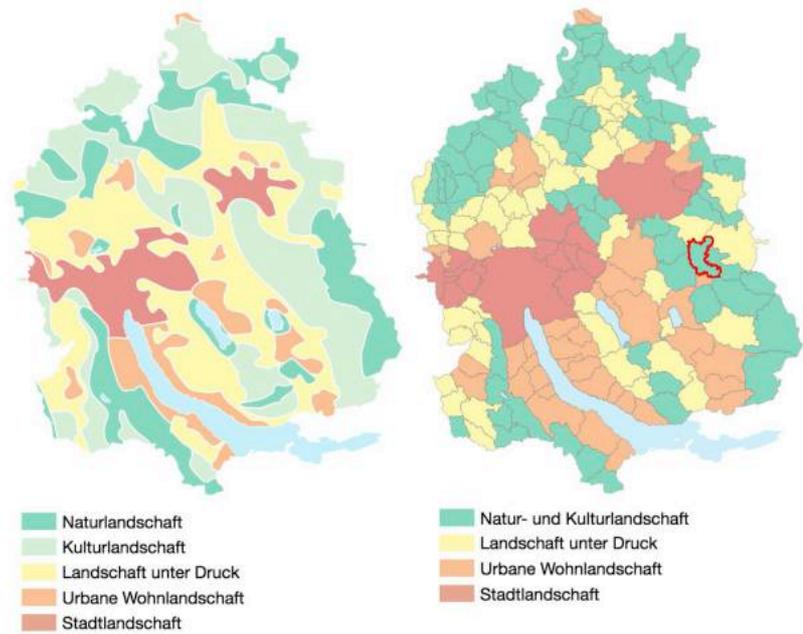
Das kantonale Raumordnungskonzept (ROK) sieht vor, dass 80% des erwähnten künftigen Bevölkerungszuwachses in den beiden städtischen Räumen erfolgen soll.

Die Gemeinde Wildberg befindet sich gemäss kantonaler Entwicklungsstrategie im Handlungsraum "Natur- und Kulturlandschaft". Das regionale Raumordnungskonzept Region Zürcher Oberland (Regio ROK) konkretisiert diese Handlungsräume weiter und weist Wildberg dem Handlungsraum Kulturlandschaft zu. Gemäss kantonaler Entwicklungsstrategie besteht für Kulturlandschaften insbesondere folgender Handlungsbedarf:

- Raumverträglichkeit des Strukturwandels in der Landschaft sicherstellen
- Nutzung brachliegender Gebäude, besonders in den Ortskernen und mit Rücksicht auf kulturgeschichtliche Objekte ermöglichen
- Noch verbliebene unverbaute Landschaftskammern erhalten und ausgeräumte Landschaften aufwerten
- Entwicklungsperspektiven konkretisieren, attraktive Ortszentren schaffen und Ortsdurchfahrten gestalten
- Auf eine weitergehende Steigerung der Erschliessungsqualität verzichten
- Möglichkeiten für die interkommunale Zusammenarbeit stärken
- Zusammenhängende Landwirtschafts-, Erholungs- und Naturräume sichern

Die Gemeinde Wildberg befindet sich im Handlungsraum „Natur- und Kulturlandschaft“

Quelle: LaRES Kanton Zürich



## 4.2 Statistische Daten

### Bevölkerungsprognose

Das kontinuierliche Bevölkerungs- und Wirtschaftswachstum im Kanton Zürich bedingt eine langfristige koordinierte Raumentwicklung, welche die Qualitäten des Kantons bei der weiteren Entwicklung berücksichtigt. Mit der langfristigen Raumentwicklungsstrategie wird eine thematisch umfassende Perspektive auf die Raumentwicklung eingenommen, die im Vergleich zum Richtplan und dem ROK-ZH auf einen wesentlich längeren Zeithorizont ausgerichtet ist.

Gemäss aktueller Bevölkerungsprognose des Statistischen Amtes des Kantons Zürich wird bis ins Jahr 2040 mit 1.8 Millionen Einwohnerinnen im Kanton Zürich gerechnet. Mit der Einhaltung des theoretischen Bevölkerungszuwachses gemäss ROK-ZH (20% des Bevölkerungszuwachses in den Handlungsräumen „Landschaft unter Druck“ sowie „Naturlandschaft“ und „Kulturlandschaft“) würden diese Räume bis 2040 um insgesamt etwa 65'000 Personen wachsen. Wird dieser theoretische Zuwachs prozentual für Wildberg berechnet, müsste die Gemeinde mit einem Zuwachs bis ins Jahr 2040 von rund 190 Personen rechnen.

## 5 FASSUNGSVERMÖGEN ZONENPLAN

### 5.1 Bauzonenverbrauch

#### Grundlage

Als Grundlage zur Berechnung des Fassungsvermögens des Zonenplans dient die rechtskräftige Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Wildberg. Diese wurde zuletzt im Jahr 2005 revidiert. Zudem dienen verschiedene Statistiken des Amts für Raumentwicklung des Kanton Zürichs als Datenbezugsquelle.

#### Langjährige Mittelwerte

Nachfolgend ist die durchschnittliche Bevölkerungszunahme, sowie der durchschnittliche Bauzonenverbrauch ausgewiesen:

	Ø der letzten 5 Jahre	Ø der letzten 15 Jahre
Bevölkerung	0.6 E pro Jahr	8 E pro Jahr
Bauzonenverbrauch	0.13 ha pro Jahr	0.19 ha pro Jahr
Verbleibende Reserve	Wohn- und Mischzonen	4.8 ha

### 5.2 Berechnung

#### Berechnungsgang

In den nachfolgenden Betrachtungen werden ausschliesslich die rechtskräftigen Wohn- und Mischzonen betrachtet.

Das Fassungsvermögen dieser Zonen wird wie folgt berechnet:

1. Einwohner innerhalb der überbauten Bauzonen (Eichung)
2. Künftige Einwohner in den heute noch unüberbauten Bauzonen
3. Künftige Einwohner innerhalb der bereits überbauten Bauzonen aufgrund von Nachverdichtungen

#### 1. Schritt Einwohner innerhalb der bereits überbauten Bauzonen

In diesem Berechnungsgang werden die variablen Parameter, Ausbaugrad und Geschossflächenbedarf pro Einwohner anhand der effektiven Einwohnerzahl gemäss Gemeindestatistik geeicht.

Es wird angenommen, dass der Geschossflächenbedarf pro Einwohner bei rund 60 m<sup>2</sup> (Wohnzonen) bzw. 65 m<sup>2</sup> (Kernzone) und der Ausbaugrad bei rund 50% liegt.

BZO-Bestimmungen				Total
Zone	W2/30	W2/35	K	
AZ für Hauptbauten	30%	35%	70%	
Wohnanteil EG (geschätzt)	30%	35%	56%	
Anzahl Vollgeschosse	2	2	2	
Anzahl anrechenbare Dachgeschosse	1	1	2	
Anzahl anrechenbare Untergeschosse	0	0	0	

#### Eichung überbaute Gebiete

überbaute Bauzonenfläche	ha	1.6	6.6	16.5	24.7
theoretische Geschossfläche	1000m <sup>2</sup>	5	23	116	143
BGF Wohnen / E	m <sup>2</sup> /E	60	60	65	
Ausbaugrad (Gis Browser)	%	60	45	45	
Einwohner		48	173	800	1'021
Einwohner total		<b>1'020</b>			
Vergleich Einwohner 2020		1'009			

## 2. Schritt

### Künftige Einwohner innerhalb der noch nicht überbauten Bauzonen

Der Geschossflächenbedarf ist in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen. In der Berechnung wird angenommen, dass sich diese Entwicklung nicht fortsetzt, sondern sich der Geschossflächenbedarf auf hohem Niveau einpendelt.

Gemäss der kantonalen Statistik bestehen auf den noch nicht überbauten Wohn- und Mischzonen rund 18'800 m<sup>2</sup> Geschossflächenreserven.

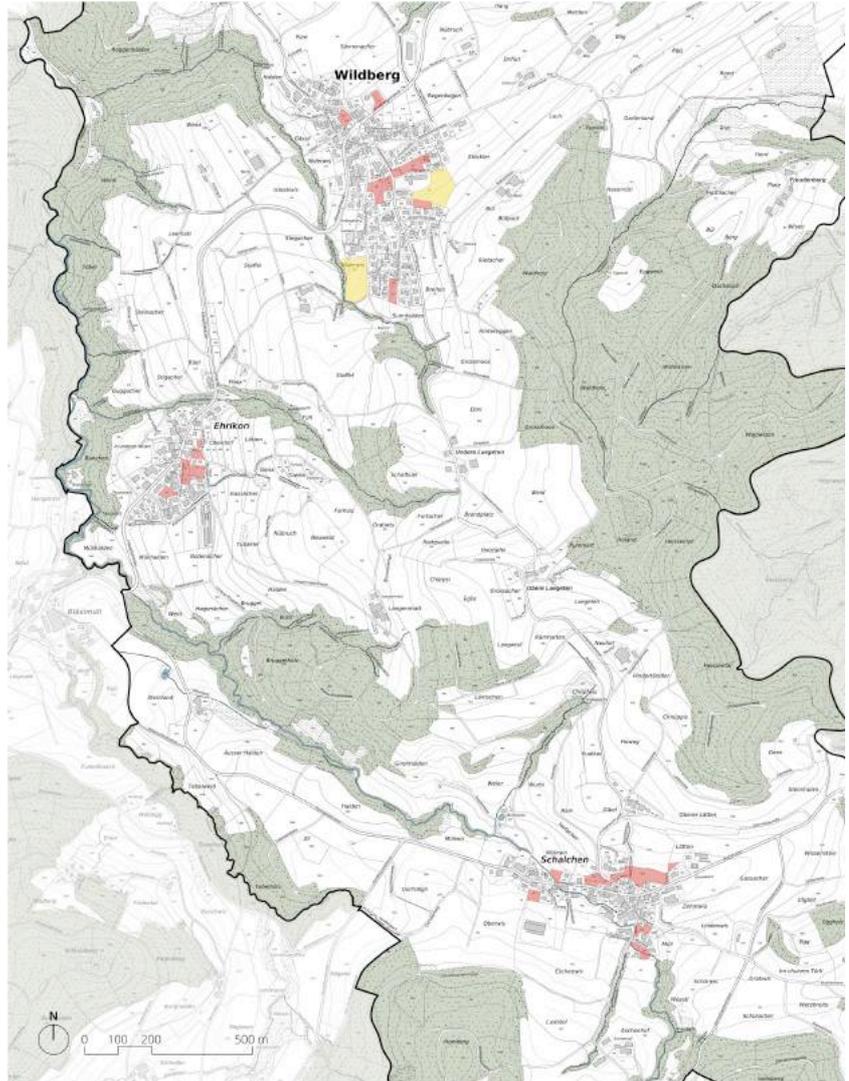
BZO-Bestimmungen				Total
Zone	W2/30	W2/35	K	
AZ für Hauptbauten	30%	35%	70%	
Wohnanteil EG (geschätzt)	30%	35%	56%	
Anzahl Vollgeschosse	2	2	2	
Anzahl anrechenbare Dachgeschosse	1	1	2	
Anzahl anrechenbare Untergeschosse	0	0	0	

#### Potenzial unüberbaute Gebiete

unüberbaute Bauzonenfläche	ha	0.2	0.8	2.1	3.1
theoretische Geschossfläche	1000m <sup>2</sup>	1	3	15	18
BGF Wohnen / E	m <sup>2</sup> /E	45	45	45	
Ausbaugrad maximal	%	100	100	100	
Einwohner		13	62	327	402
Einwohner total		402			

Ausbaugrad realistisch	%	95	95	95	
Einwohner		13	59	310	382
<b>Einwohner total</b>		<b>382</b>			

### Unüberbaute Grundstücke



Quelle: Eigene Darstellung aufgrund Daten des Amtes für Raumentwicklung

### 3. Schritt Verdichtungspotenzial

Die rund 4.7 ha Wohn- und Kernzonen, auf denen sich Bauten befinden, die zwischen 1950 und 1990 erstellt wurden, besitzen das grösste Verdichtungspotenzial bis 2040.

Werden diese Parzellen im Rahmen einer Neubebauung nachverdichtet, könnten rund 200 zusätzliche Personen in Wildberg wohnen.

BZO-Bestimmungen				Total
Zone	W2/30	W2/35	K	
AZ für Hauptbauten	30%	35%	70%	
Wohnanteil EG (geschätzt)	30%	35%	56%	
Anzahl Vollgeschosse	2	2	2	
Anzahl anrechenbare Dachgeschosse	1	1	2	
Anzahl anrechenbare Untergeschosse	0	0	0	

#### Verdichtungspotenzial überbaute Gebiete bis 2040

Bauzonen mit Bauten Jahr 1950 bis 1990	ha	0.0	3.0	5.0	8.0
theoretische Geschossfläche	1000m <sup>2</sup>	0	11	35	46
BGF Wohnen / E	m <sup>2</sup> /E	45	45	45	
Ausbaugrad Stand 2019	%	60	45	45	
Ausbaugrad realistisch bis 2040	%	80	65	65	
Einwohner		0	47	156	202
Einwohner total		<b>202</b>			

#### Fazit

Innerhalb des rechtskräftigen Zonenplans kann bis 2040 Wohnraum für insgesamt ca. 1'500 Einwohner Wohnraum geschaffen werden.

	Zuwachs	Einwohner
Einwohner überbaute Zonen (2020)	-	1'009
Einwohner unüberbaute Zonen	+ 380	1'389
Einwohner Verdichtung überbaute Zonen	+ 200	1'589
Kapazität Zonenplan (gerundet)		<b>1'600</b>

#### Innere Reserven reichen noch für 60 Jahre

Bei unveränderter Bautätigkeit wie in den letzten 5 Jahren, mit einem jährlichen Bauzonenverbrauch von 0.13 ha, reichen die noch nicht überbauten Wohn- und Mischzonen für maximal 25 Jahre.

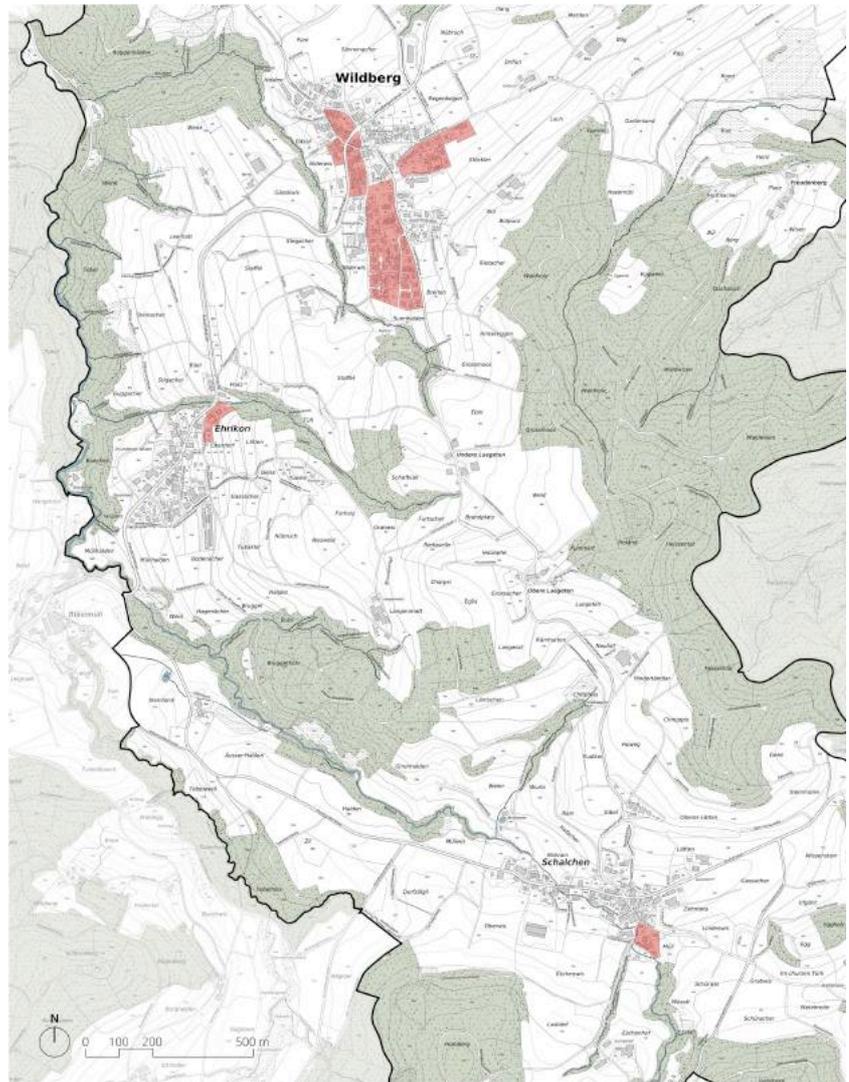
Extrapoliert man die durchschnittliche jährliche Bevölkerungsentwicklung in den letzten 15 Jahren und zieht in die Betrachtung die Nutzungspotenziale in den Quartieren mit älterer Bausubstanz sowie die Baulücken mit ein, so sind die inneren Reserven noch für rund 35 Jahre ausreichend.

## 6 QUARTIERANALYSEN

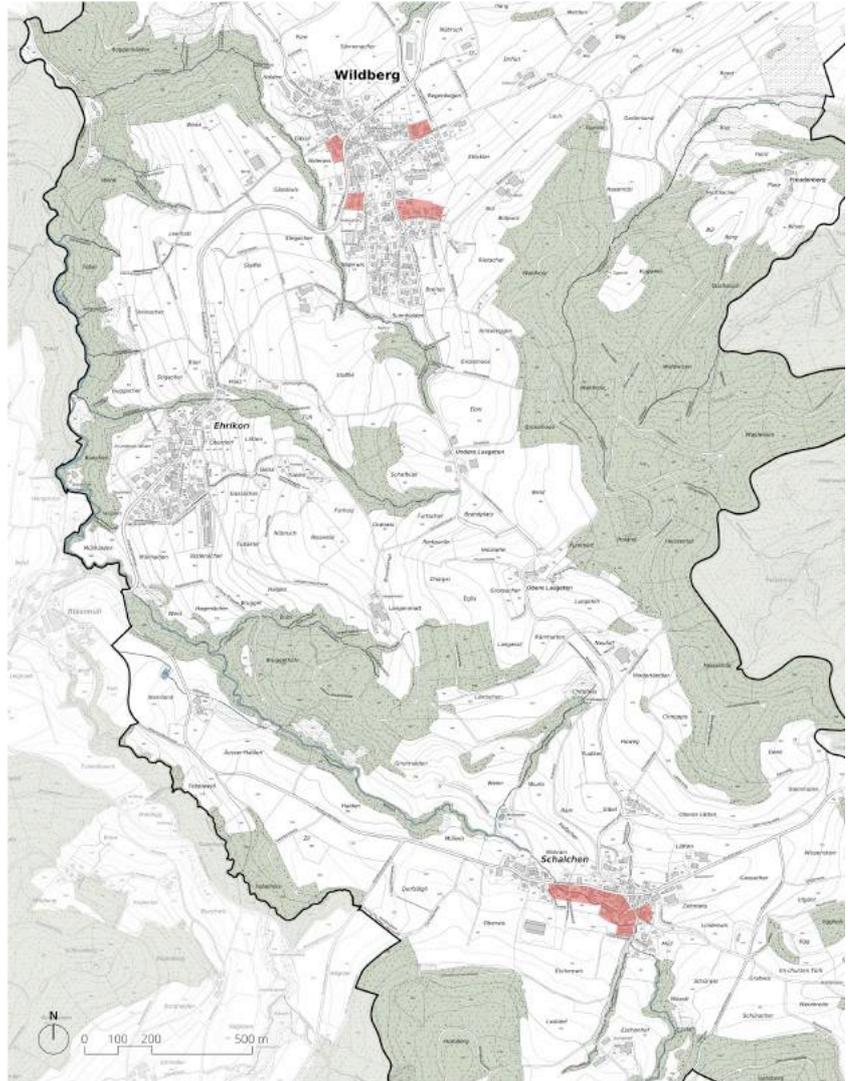
### 6.1 Bevölkerungsverteilung

Die neu zur Verfügung stehenden Grundlagen des kantonalen Amtes für Statistik erlauben gewisse Aussagen zur räumlichen Verteilung bestimmter Altersgruppen. So lässt sich zeigen, in welchen Quartieren beispielsweise Familien einen hohen Anteil ausmachen und in welchen Quartieren viele Personen in später Pensionierungsphase leben.

Quartiere mit einem Anteil schulpflichtige Kinder grösser 25%



Quartiere mit einem Anteil Personen in später Pensionierungsphase grösser 25%



### Fazit

Sowohl Gebiete mit einem hohen Anteil an Personen in später Pensionierungsphase als auch einem hohen Anteil Schulpflichtiger Kinder zeichnen sich oft als künftige Entwicklungsgebiete ab. Da die Verteilung jedoch dispers ist, lassen sich daraus nur beschränkt Rückschlüsse auf die künftigen Entwicklungsfragen ziehen.

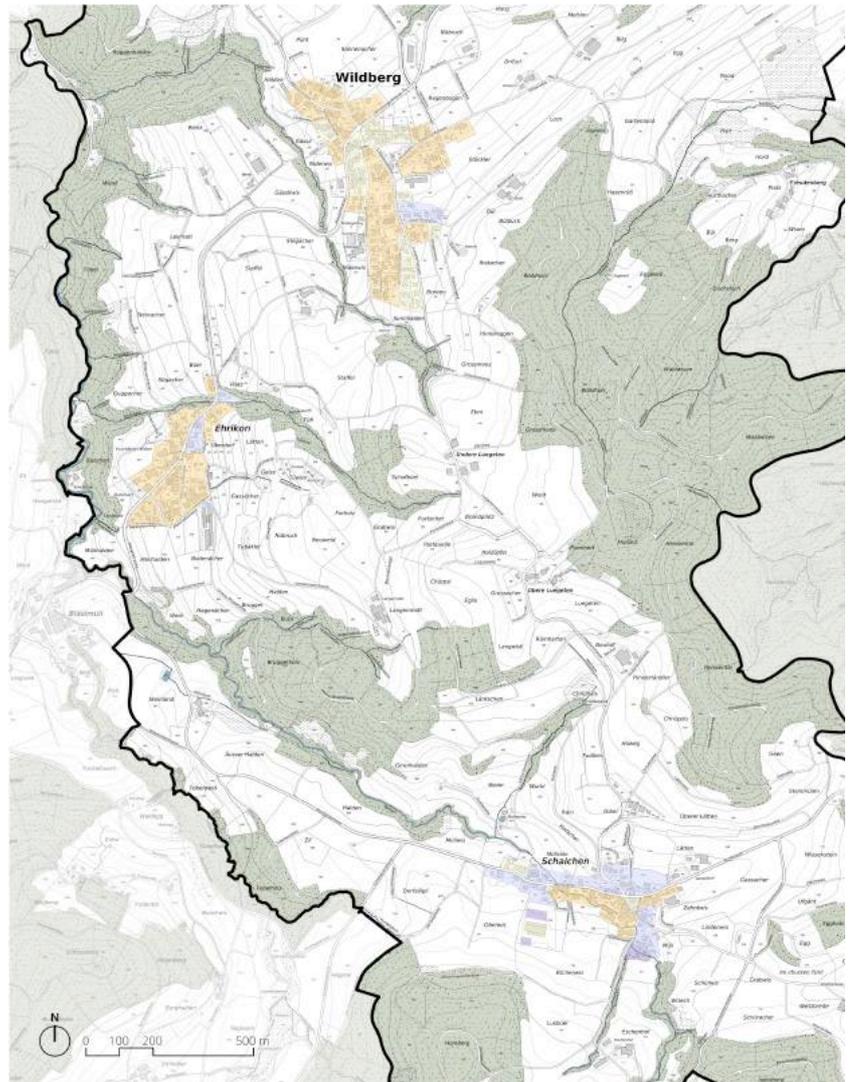
## 6.2 Ausbaugrad

Tiefer Ausbaugrad / Hohe Geschossflächenreserven

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

Gemäss der kantonalen Statistik liegt der durchschnittliche Ausbaugrad für die Quartiere in Wildberg bei ca. 55%.

Nachfolgender Plan zeigt die Situation in den Quartieren.



## Fazit

Rein rechnerisch bestehen in den bereits überbauten Wohn- und Mischzonen Geschossflächenreserven in der Grössenordnung von rund 100'000 m<sup>2</sup> (Angaben gemäss statistischem Amt).

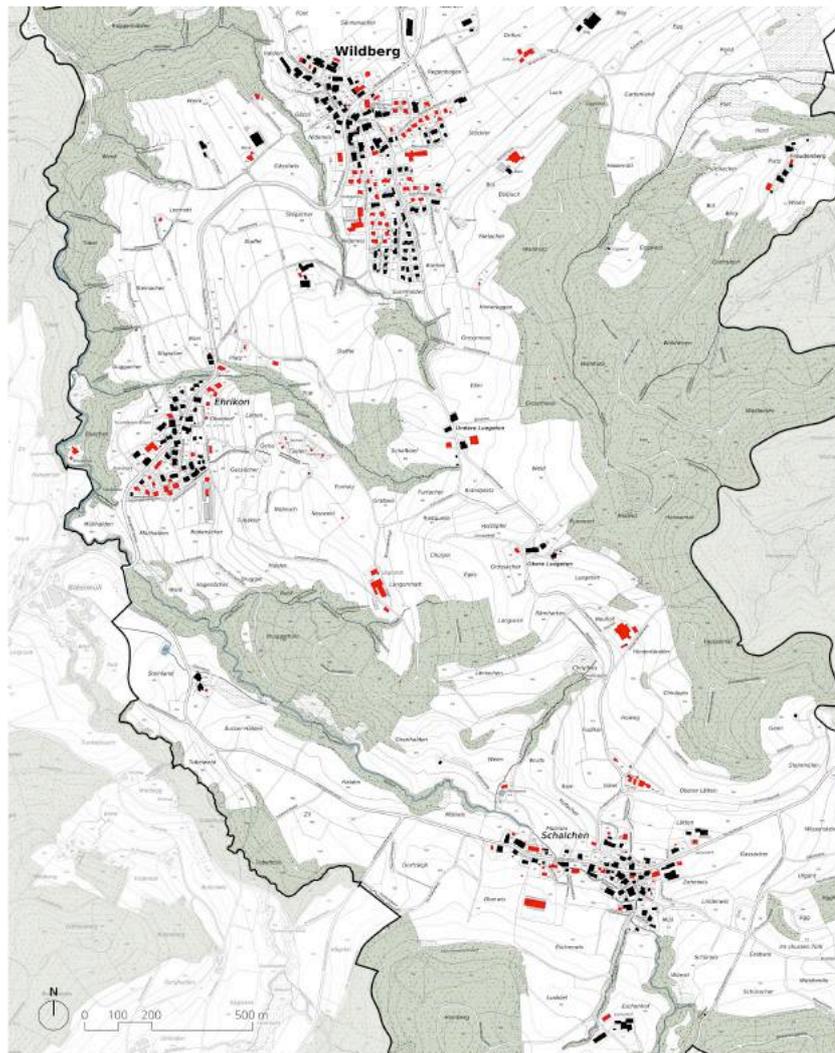
In der Kapazitätsberechnung des Zonenplans wurde auch das Gebäudealter in den Quartieren berücksichtigt. Gestützt darauf ergibt sich ein deutlich geringeres, aber dennoch beträchtliches Verdichtungspotenzial von rund 20'000 m<sup>2</sup> Geschossflächenreserven.

## 6.3 Gebäudealter

### Hoher Anteil ältere Bausubstanz

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

Bei Gebäuden, welche zwischen 1950 und 1990 erstellt wurden (rot dargestellt), steht eine erste oder bereits eine zweite Erneuerung an. Es ist anzumerken, dass in der nachfolgenden Übersicht nicht berücksichtigt wurde, ob ein Gebäude in den letzten Jahren umfassend saniert wurde. Grundlage der Auswertung war das Baujahr, welches in den Daten der kantonalen Quartieranalyse angegeben ist.



## 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.

## Gebiete mit hohem Veränderungsdruck

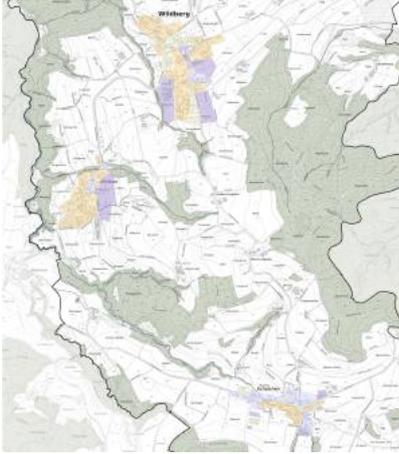
### 6.4 Indizien für Strukturveränderungen

Einige Quartiere sind einer stärkeren Dynamik unterworfen als andere. Der Ausbaugrad der Grundstücke, das Gebäudealter und die Lageklasse sind Indizien für künftige strukturelle und bauliche Veränderungen.

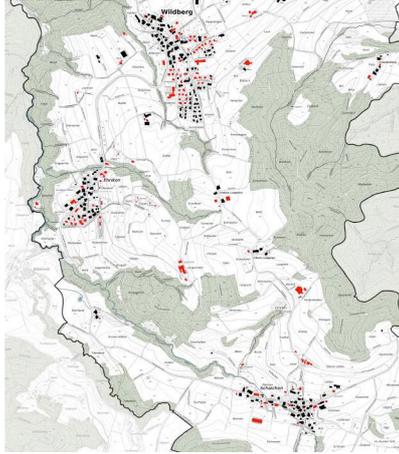
Nachfolgender Plan zeigt die Gebiete mit hohem Veränderungsdruck. Diese Gebiete besitzen die gleichen Merkmale:

- die Grundstücke sind mehrheitlich unternutzt
- die Mehrheit des Gebäudebestandes wurde zwischen 1950 und 1990 erstellt
- es handelt sich um gute Wohnlagen

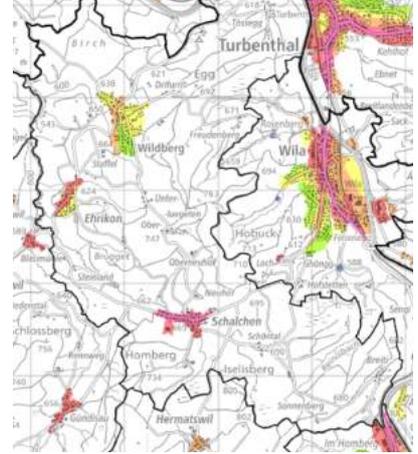
Revision Ortsplanung Wildberg  
Strukturanalyse



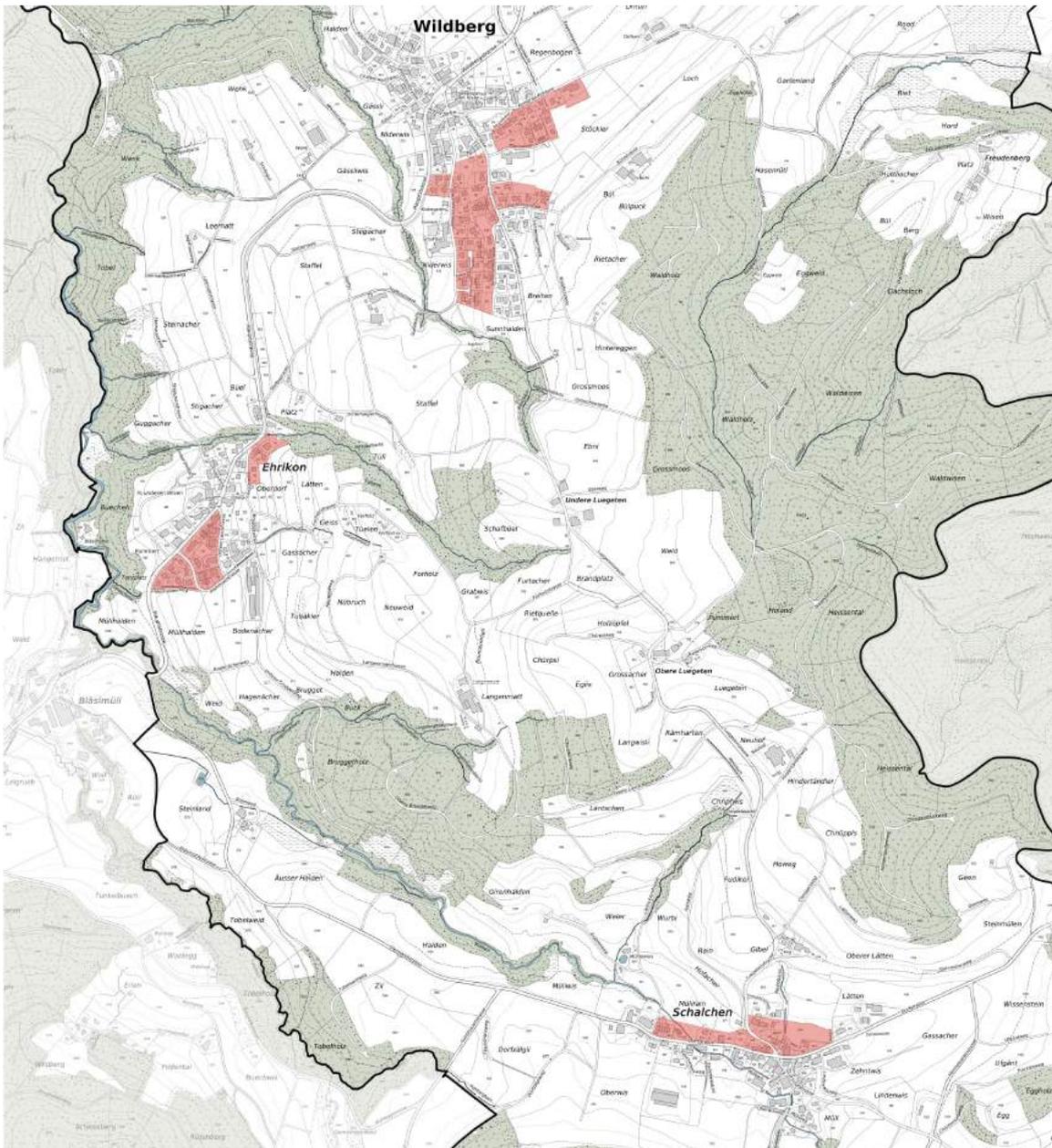
Tiefer Ausbaugrad



Ältere Gebäudesubstanzen



Top Lagen



**Fazit**

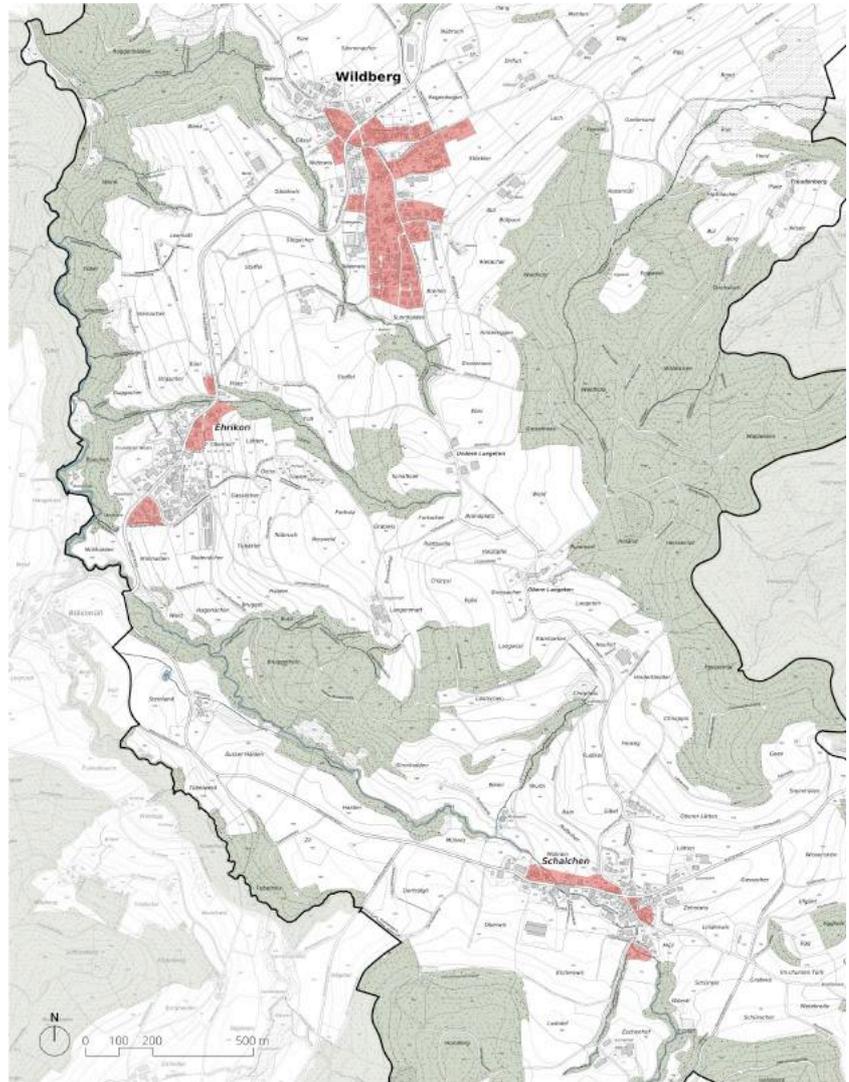
Einige Quartiere in Wildberg weisen aufgrund der älteren Bausubstanz sowie den vorhandenen Nutzungsreserven einen erhöhten Veränderungsdruck auf. Eine Verdichtung in diesen Gebieten wirkt sich auch auf das Quartierbild und die Durchgrünung aus.

## 6.5 Eigentumsstruktur

**"Bremsende" Faktoren**

Die Eigentumsstruktur kann den beschriebenen Innenentwicklungsmechanismen entgegenwirken. Nachfolgender Plan zeigt auf, in welchen Gebieten besonders viele Einfamilienhäuser bestehen:

**Gebiete mit über 66% Anteil Einfamilienhäuser**



**Fazit**

Es kann davon ausgegangen werden, dass die Quartiere mit einem hohen Anteil Einfamilienhäuser sowie insbesondere Gebiete mit einem hohen Anteil an Reiheneinfamilienhäusern eher stabil sind, da sich grössere Entwicklungen nur schwierig realisieren lassen.

## 6.6 Erkenntnisse aus der Strukturanalyse

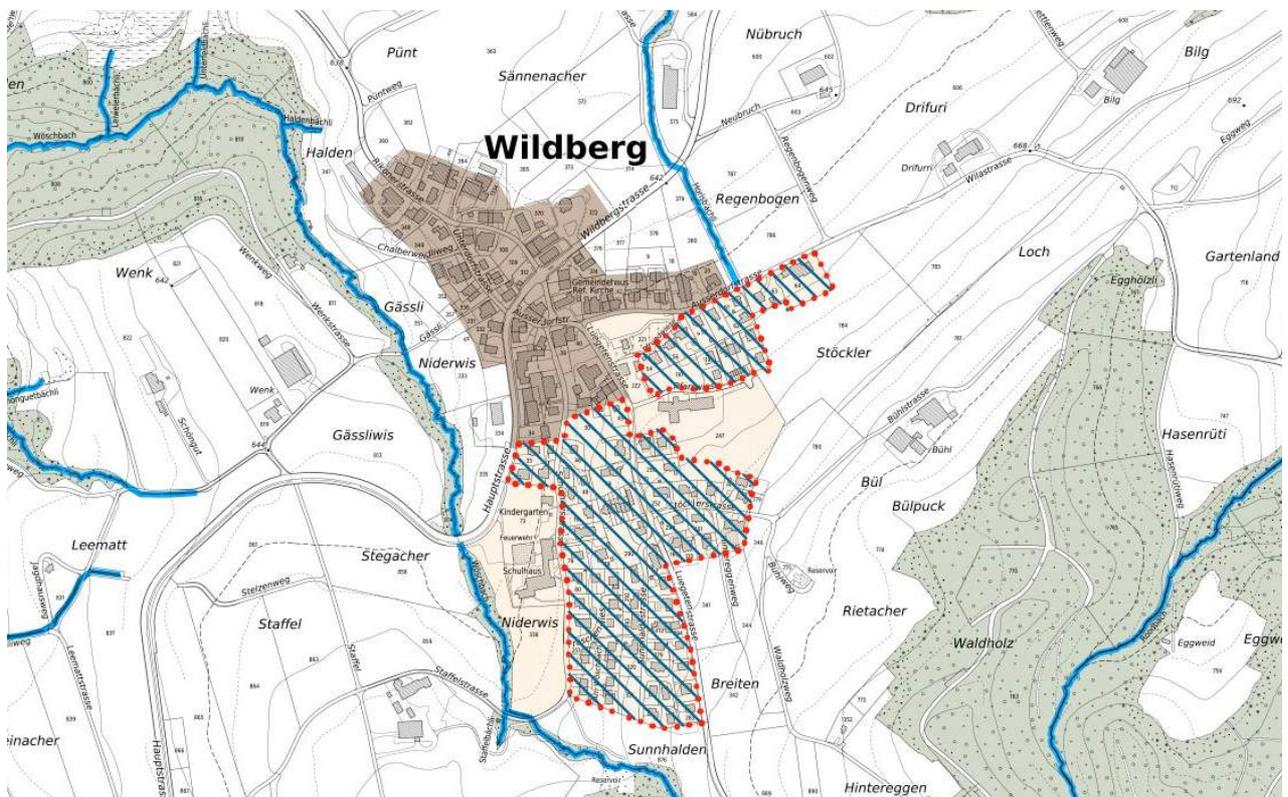
### Zusammenfassung

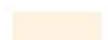
Die Erkenntnisse aus der Strukturanalyse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Wildberg besitzt eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur.
- Gemäss Bevölkerungsprognose könnten bis 2040 rund 1'200 Personen in Wildberg leben.
- Unter Berücksichtigung der vorhandenen Innentwicklungspotenziale und dem durchschnittlichen Wachstum der letzten 15 Jahre sind die Zonenkapazitäten ausreichend, um das Bevölkerungswachstum bis ca. 2055 aufnehmen zu können.
- Der grösste Teil dieses Wachstums muss über die Verdichtung bereits überbauter Quartiere insbesondere in den Wohnzonen in Wildberg und Ehrikon sichergestellt werden. Insbesondere für die Quartiere, in denen sich Strukturveränderungen abzeichnen, sind Strategien zur nachhaltigen Siedlungserneuerung zu entwickeln.
- Weitere Verdichtungspotenziale bestehen in den Kernzonen in Ehrikon, Schalchen und Wildberg.

### Welche Quartiere stehen im Fokus?

Aus planerischer Sicht stehen folgende Quartiere als Entwicklungsgebiete im Fokus der Nutzungsplanrevision (Abgrenzung schematisch):



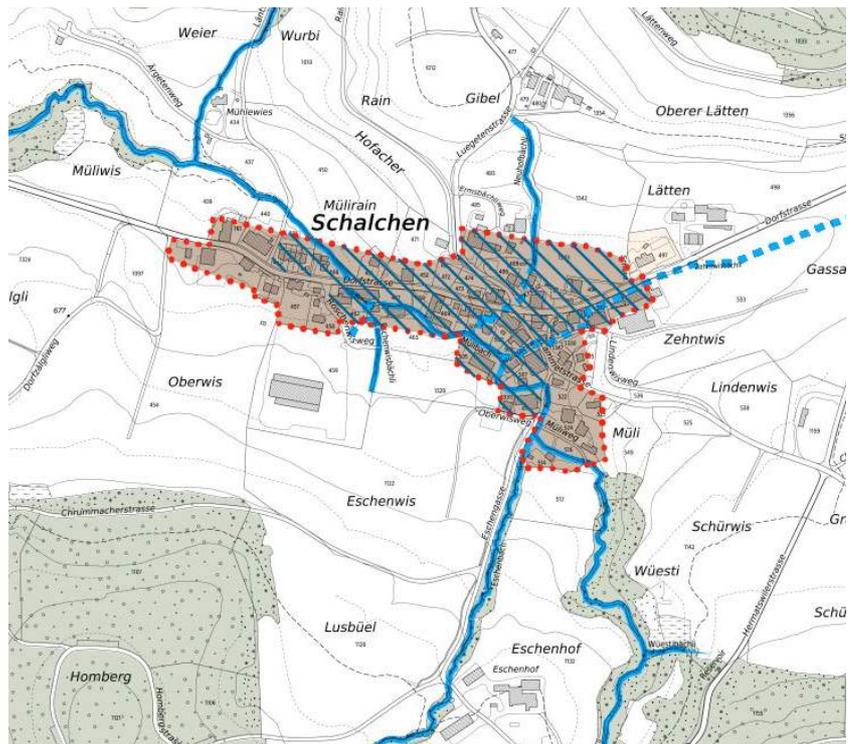
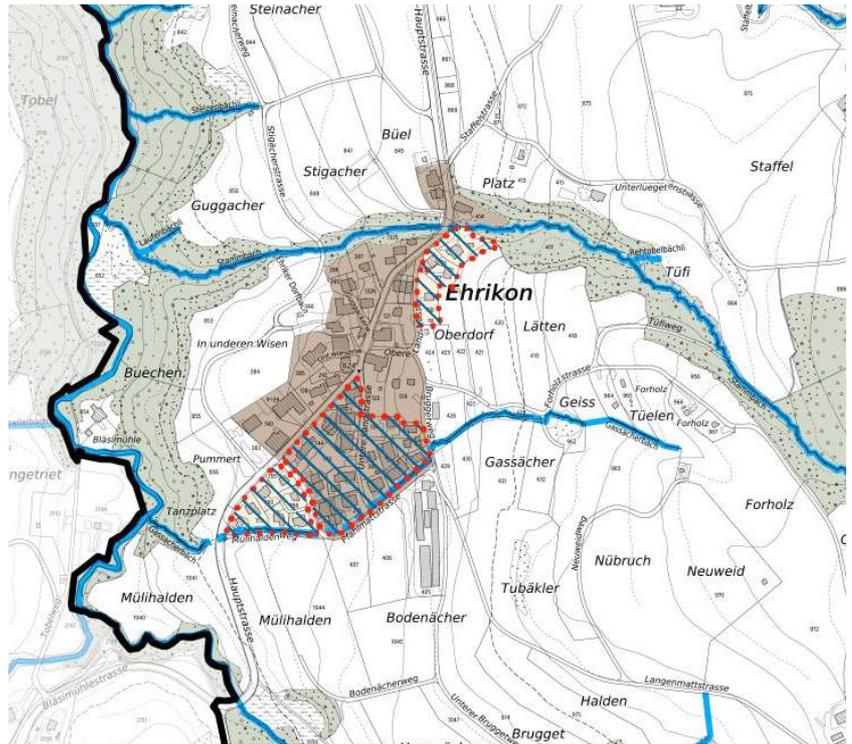
 Siedlungsgebiet

 Kernzone

 Gebiete mit hohem Veränderungspotenzial

 Quartiere im Fokus

 öffentliche Oberflächengewässer (teilweise eingedolt)



## 7 KERNTHEMEN DER REVISION

### 7.1 Kernthemen der Revision

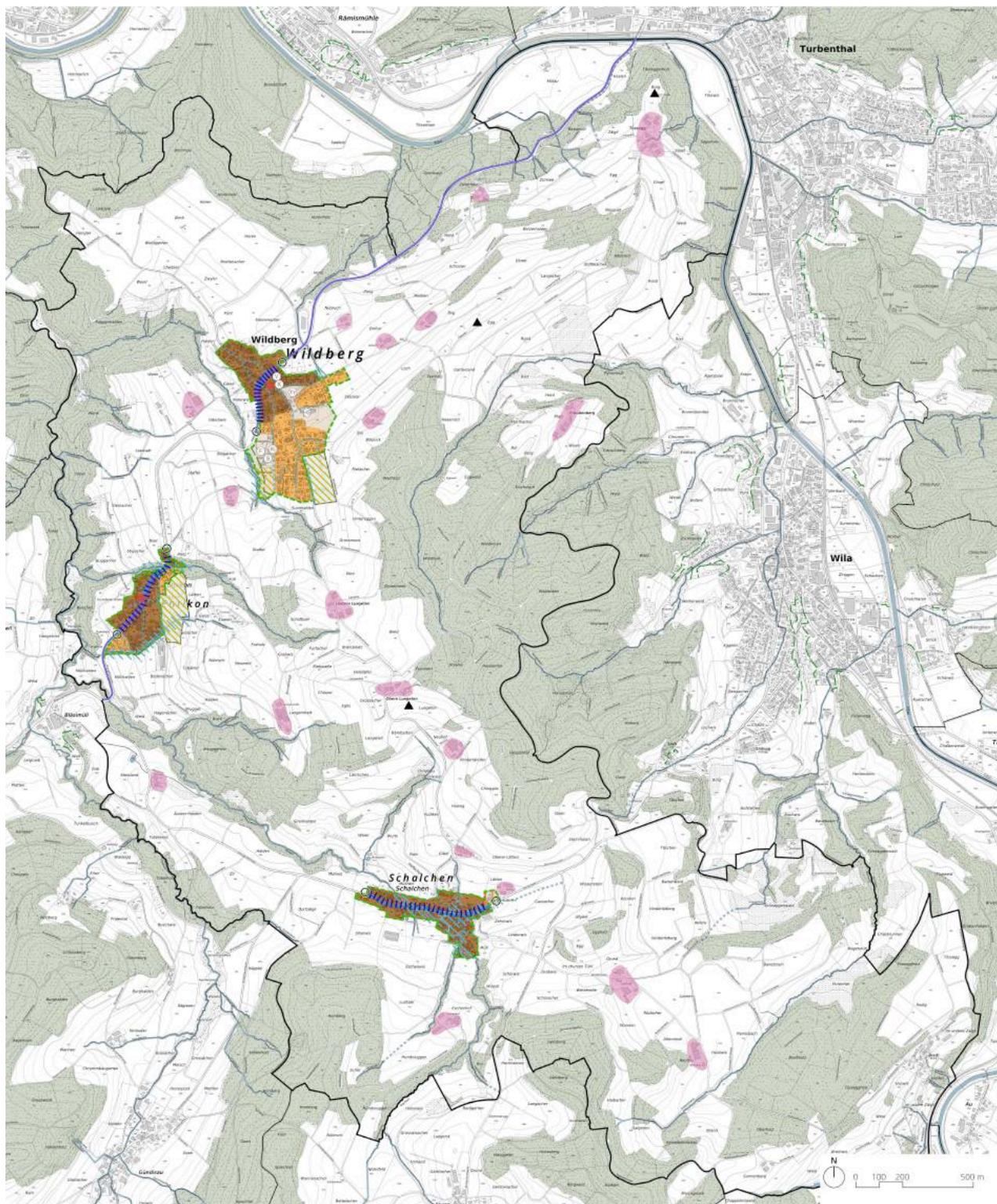
Aus planerischer Sicht stehen folgende Kernthemen im Vordergrund:

- Welche Qualitäten sind in Wildberg zu erhalten (Freiräume, Einzelbauten, Strassenräume)?
- Welche wertvollen Quartierstrukturen sollen erhalten bleiben? Welche Quartiere sind weiter zu entwickeln oder bewusst zu verändern? Unter welchen qualitätssichernden Massnahmen?
- Wo ist die bestehende Zonierung zu überprüfen und ggf. anzupassen?
- Welche Absichten verfolgt die Gemeinde Wildberg bei den beiden bestehenden Reservezonen (Wildberg, Ehrikon)?
- Welche Strategien werden in den Quartieren mit einem höheren Veränderungsdruck verfolgt?
- Inwiefern verfolgt die Gemeinde Wildberg die Absicht, Standorte für Gewerbebetriebe zu schaffen bzw. zu erhalten? Lassen sich diese Absichten bereits konkret verorten?
- Welches sind die Auswirkungen der Innenentwicklung auf die Erschliessung und die Ausstattung?
- Soll die Entwicklung unüberbauter Parzellen gesteuert werden?
- Welche Strategie wird mit den gemeindeeigenen Grundstücken verfolgt?
- Sollen und können zusätzliche Freiräume im Siedlungsgebiet geschaffen werden?
- Welcher Handlungsbedarf ergibt sich aufgrund der Wachstumsprognosen und der demografischen Entwicklung (Bedarf Schulen, Alterspflege, Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum, etc.)?
- Bestehen Lücken im Fuss- und Radwegnetz, die zu schliessen sind?
- Besteht die Absicht, in den drei Ortsteilen Wildberg, Ehrikon und Schalchen eine Temporeduktion voranzutreiben?

## 7.2 Entwicklungsleitbild

### Grundlagen

Die Resultate der Strukturanalyse sowie der Auseinandersetzung mit den Kernfragen der Revision wurden in einem Entwicklungsleitbild zusammengefasst.



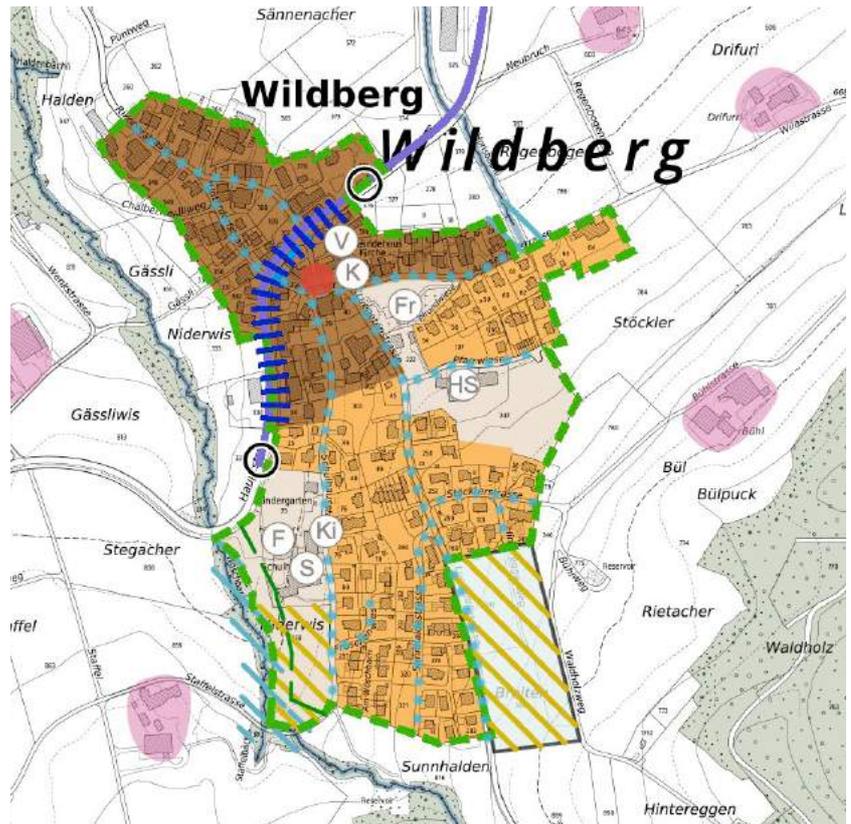
Ausschnitt Bauzonen Wildberg

Informationsinhalt

-  Fliessgewässer
-  Wald
-  Gemeindegrenze
-  Reservezone
-  öffentliches Gebiet
-  Waldabstandslinien
-  Bestehender Siedlungsrand

Öff. Bauten und Anlagen

-  Verwaltung
-  Kindergarten
-  Schule
-  Feuerwehr
-  Kirche
-  Friedhof
-  Haus der Stille



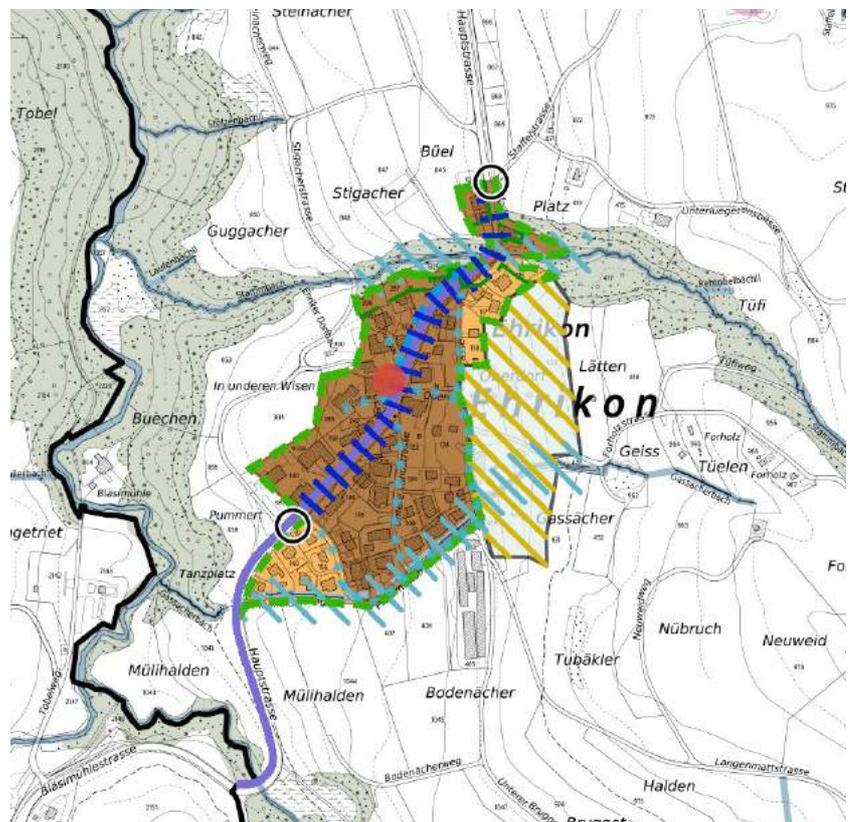
Ausschnitt Bauzonen Ehrikon

Siedlung

-  Ortskern erhalten und stärken  
Erstellung Kernzonenplan prüfen
-  Nutzungsreserven aktivieren
-  Zonierung prüfen
-  Entwicklungsabsichten klären
-  Platzsituation erhalten und gestalten
-  Weiler- / Hofstruktur erhalten

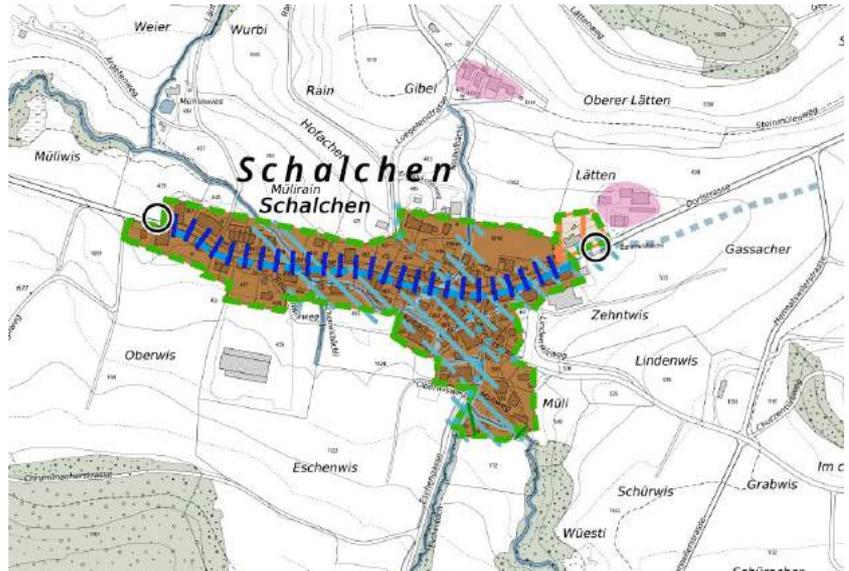
Landschaft

-  Siedlungsränder gestalten
-  Gewässerräume festlegen  
(im Siedlungsgebiet)
-  Hochwassergefährdung beheben
-  Aussichtspunkt erhalten



Ausschnitt Bauzonen Schalchen

- Verkehr
-  Ortseingang gestalten
  -  Ortsdurchfahrt gestalten
  -  Temporeduktion prüfen
  -  Trottoir ergänzen
  -  Radweg ergänzen



### 7.3 Leitsätze

#### Allgemein

Wohnqualität sichern

Die Gemeinde stärkt die Voraussetzungen für eine attraktive Wohn- und Arbeitsgemeinde in einer ländlichen Gegend. Die gute Anbindung mit dem öffentlichen Verkehr soll für einen breiten Bevölkerungskreis gewährleistet bleiben und wo zweckmässig optimiert werden.

Moderates Wachstum anstreben

Die Gemeinde strebt eine moderate Bevölkerungsentwicklung an, mit welcher auch die Infrastrukturplanung Schritt halten kann. Die bauliche Entwicklung soll auf den heutigen Baulandreserven und mittels Verdichtung in bereits bebauten, zentralen Gebieten stattfinden.

#### Siedlung

Dorfbild entwickeln

Das ländliche Erscheinungsbild von Wildberg soll, auch im Rahmen der inneren Verdichtung und noch unbebauten Parzellen, bewahrt werden.

Dorfkern erhalten

Der Dorfker von Wildberg soll differenziert entwickelt werden unter Berücksichtigung der historischen Bausubstanz, den damit verbundenen Bau- und Aussenraumstrukturen sowie den verschiedenen Funktionen. Wo möglich und zweckmässig sollen auch in der Kernzone zeitgemässe Lösungen zugelassen werden.

Gemischte Nutzungen in der Kernzone fördern

Um im Ortskern eine gute Durchmischung von Wohnen und Kleingewerbe zu erreichen, sollen an geeigneten Lagen gewerbliche Nutzungen erhalten und gefördert werden.

Umnutzung von ehemaligen Ökonomiebauten ermöglichen

Die nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Ökonomiebauten im Ortskern sollen zeitgemäss umgenutzt werden können.

Nutzungsreserven aktivieren	Die bestehende Nutzungsreserve soll entwickelt und genutzt werden. Es sind Massnahmen zu treffen, diese Nutzungsreserve zu mobilisieren.
Zonierung prüfen	Die Zonierung der bezeichneten Gebiete soll an die Siedlungsstruktur, die bestehenden Nutzungen und das künftige Potenzial angepasst werden.
Gewerbegebiet prüfen	Es soll geprüft werden, ob an geeigneter Lage ein Gewerbegebiet realisiert werden kann.
Hofstrukturen erhalten	Die bezeichneten Hofstrukturen ausserhalb des Siedlungsgebiets sollen in ihrem Bestand erhalten und weiterentwickelt werden.
Freiräume erhalten & gestalten	Die siedlungsinternen Freiräume und Plätze sind zu erhalten und aufzuwerten.
<b>Verkehr</b> Ortsdurchfahrten gestalten	Mit einer siedlungsverträglichen Umgestaltung der Ortsdurchfahrten soll die Geschwindigkeitsreduktion unterstützt werden.
Fuss- und Radwegnetz optimieren	Die Gemeinde setzt sich für ein attraktives und durchlässiges Fuss- und Radwegnetz ein und steigert dadurch ihre Attraktivität. Nach Möglichkeit sind die Fuss- und Radwege aufgrund des stetig wachsenden Konflikts durch E-Bikes getrennt zu führen.
Parkierung	Parkiermöglichkeiten in den Ortskernen sind zu überprüfen, um ein Wildparkieren im Strassenraum zu verhindern.
Funktionalität und Kapazität prüfen	Die Funktionalität und Kapazität der bezeichneten Strassenzüge sind zu prüfen.
<b>Landschaft</b> Siedlungsränder erhalten und gestalten	Wo neue Bauten am Siedlungsrand entstehen, muss besonderen Wert auf dessen Gestaltung gelegt werden. Die neuen Siedlungsränder sollen als Übergangsraum zwischen bebautem und unbebautem Gebiet gezielt gestaltet und aufgewertet werden.
Gewässerräume festlegen	Die im Entwicklungsleitbild bezeichneten Gewässerabschnitte liegen im Siedlungsgebiet oder tangieren dieses, weshalb die Gewässer-raumfestlegung vorzunehmen ist.
<b>Energie</b> Nachhaltige Energienutzung sicherstellen	Heizung und Warmwasseraufbereitung mittels erneuerbarer Energien soll gefördert werden. Solaranlagen sollen wo möglich auf grossflächigen Dächern konzentriert werden. Aus Rücksicht auf das empfindliche Ortsbild und die schützenswerte Dachlandschaft müssen sich die Anlagen gut einordnen.