



Oberglatt, Niederhasli und Niederglatt werden ein Raum

Raumplanerische Herausforderungen machen nicht an Gemeindegrenzen Halt. Drei Gemeinden zielen mit ihrer gemeinsamen räumlichen Entwicklungsstrategie auf eine urbane Wohnlandschaft mit zentralem Arbeitsplatzgebiet und gemeinsamer Identität ab.

Stefan Pfister, Gebietsbetreuer
Abteilung Raumplanung
Amt für Raumentwicklung
Baudirektion Kanton Zürich
Telefon 043 259 41 65
stefan.pfister@bd.zh.ch
www.are.zh

— Artikel «ONN-Prozess: Gemeinsam neue Möglichkeiten schaffen», Seite 33

Die drei nahe beieinanderliegenden Bahnhöfe von Oberglatt, Niederhasli und Niederglatt (kurz ONN) stehen im Fokus des gemeinsamen überkommunalen Richtplans.

Quelle: Gemeinde Niederhasli

Die drei Gemeinden Oberglatt, Niederhasli und Niederglatt (kurz «ONN») liegen im Zürcher Unterland in unmittelbarer Umgebung des Flughafens Zürich. Die drei Gemeinden sind in den letzten 15 Jahren überdurchschnittlich stark gewachsen; heute haben sie insgesamt rund 21 500 Einwohnerinnen und Einwohner – Tendenz steigend. In der Folge ist ihr Siedlungsraum weitgehend zusammengewachsen. Mit einer gemeinsamen Entwicklungsstrategie sollen künftig Synergien in der räumlichen Veränderung der Gemeinden geschaffen und die Zusammenarbeit der Gemeinden gestärkt werden.

Standortgunst begünstigt Pilotprojekt

Der Kanton Zürich strebt eine Siedlungsentwicklung nach innen an, welche sich schwerpunktmässig auf den öffentlichen Verkehr ausrichtet. Weiter hat sich der Kanton Zürich mit seinen Leitlinien für die künftige Raumentwicklung zum Ziel gesetzt, die grenzüberschreitende Zusammenarbeit bei raumwirksamen Tätigkeiten zu intensivieren.

Der weitgehend zusammenhängende Siedlungsraum der ONN-Gemeinden Oberglatt, Niederhasli und Niederglatt bietet sich bestens an, eine gemeinsame, gemeindeübergreifende Entwicklungs-

strategie zu erarbeiten: Wie es die kantonalen raumplanerischen Leitlinien vorgeben, verfügen alle drei ONN-Gemeinden über einen S-Bahn-Anschluss, an dem sich die Siedlungsentwicklung im ONN-Gebiet ausrichten kann. Die Besiedlung soll räumlich kompakt gehalten werden; damit kann dem zunehmenden Flächenverbrauch entgegengewirkt werden.

Die Nutzungsdichte, das heisst die Anzahl Einwohnerinnen und Einwohner sowie Beschäftigte pro Hektare Bauzone, ist trotz des Bevölkerungswachstums in den letzten Jahren vergleichsweise gering. Es ist also ein grosses Verdichtungspotenzial im ONN-Raum vorhanden.

Oberglatt, Niederhasli und Niederglatt spannen zusammen

2014 haben die drei ONN-Gemeinden – zusammen mit dem kantonalen Amt für Raumentwicklung, dem kantonalen Amt für Verkehr und der Planungsgruppe Zürcher Unterland – beschlossen, ihre räumliche Entwicklung gemeinsam aktiv zu gestalten. Ziel war, Rahmenbedingungen zu schaffen, die eine aufeinander abgestimmte Entwicklung über die Gemeindegrenzen hinaus ermöglichen.

Ihre Zusammenarbeit haben sie Anfang 2015 aufgenommen, im Juni 2017 lag die gemeinsame räumliche Entwicklungsstrategie für den ONN-Raum vor. Dieser

sogenannte handlungsorientierte Masterplan zeigt, dass die vorhandenen Potenziale in Zukunft besser genutzt sowie die Wohn- und Siedlungsqualität erhalten respektive weiter gefördert werden soll. Für das in Flughafennähe liegende ONN-Gebiet stellt der Fluglärm hierbei eine spezielle Herausforderung dar.

Planungsprozess stellt Weichen für die Zukunft

Das übergeordnete Ziel lautete, den ONN-Raum als Ganzes zu stärken. Dabei sollten in diesem Pilotprojekt im Besonderen folgende Leitfragen beantwortet werden:

- Wie und wo kann das zu erwartende Wachstum aufgenommen werden?
- Welche Innenentwicklungspotenziale bestehen in den Gemeinden?
- Wie gestaltet sich die Erholungs- und Freiraumversorgung?
- Wie können Siedlung und Verkehr aufeinander abgestimmt werden?

Schliesslich sollten sich die Gemeinden am Ende des Planungsprozesses im Klaren darüber sein, ob sie sich in Zukunft eher urbaner entwickeln möchten oder den ländlichen Charakter betonen wollen.

Urbane Wohnlandschaft aktiv um Bahnhöfe gestalten

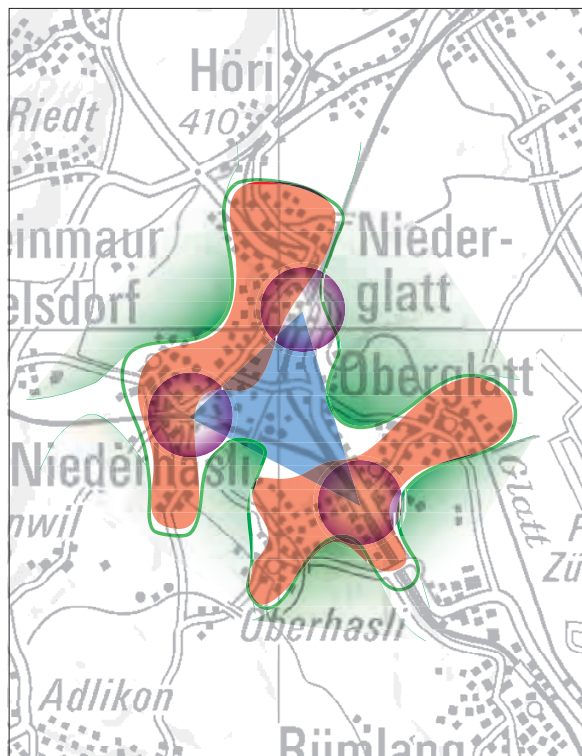
Diese Vorarbeiten haben zur Vision geführt, ein attraktives Wohn- und Arbeitsgebiet und eine stärkere Gemeindevernetzung über das Bahnhofs-dreieck zu erhalten. Denn die SBB-Stationen liegen im Kanton einmalig nahe beieinander und bieten damit grosses Aufwertungspotenzial. Die Leitidee der Entwicklungsstrategie ist denn auch, das Arbeitsplatzgebiet, welches sich über alle drei Gemeinden

Der Begriff «funktionaler Raum»

Bei einem funktionalen Raum handelt es sich um einen Raum, der wirtschaftlich, gesellschaftlich oder ökologisch eng miteinander verflochten ist. Seine Ausgestaltung bestimmt das Verhalten der Bevölkerung und Nutzerinnen und Nutzer. Meist sind dies Räume, die über die politische Grenze der Gemeinde oder des Kantons hinausgehen. Funktionale Räume können beispielsweise Wirtschaftsräume, Agglomerationen, ländliche Räume, touristische Regionen und Ähnliches sein. Mit der Planung in funktionalen Räumen soll eine Stärkung der Zusammenarbeit und Koordination über die Gemeindegrenzen hinweg erfolgen.

Leitidee der Entwicklungsstrategie

- gemeinsam das **Arbeitsplatzgebiet** entwickeln
- Bahnhofsumfelder in attraktive **Gebiete für Wohnen und Arbeiten** umwandeln
- an **zentralen Lagen verdichten** und Kapazitäten schaffen
- gemeinsam die **Landschaft** aufwerten



Leitidee der Entwicklungsstrategie der drei Gemeinden: Sie teilt als Ergebnis der Planungen allen Gebieten eine Funktion zu. Quelle: Kanton Zürich

erstreckt, gemeinsam zu entwickeln, die Bahnhofsumfelder in attraktive Gebiete für Wohnen und Arbeiten umzuwandeln, an zentralen Lagen zu verdichten sowie die Landschaft aufzuwerten (Grafik oben). Die Bahnhöfe werden so zum Dreh- und Angelpunkt. Aktuell sind grosse Flächen im Bahnhofsumfeld noch nicht bebaut oder weisen grosses Verdichtungspotenzial auf. Die grössten Veränderungen sollen deshalb in diesen Gebieten erfolgen. An den zentralen Lagen und in unmittelbarer Nähe zum öffentlichen Verkehr sind Überbauungen vorgesehen, in denen Gewerbe- und Wohnnutzungen realisiert werden können. Neben der baulichen Veränderung ist für ein attraktives Bahnhofsumfeld auch die Erstellung von öffentlichen Plätzen, die Ausgestaltung des Strassenraums sowie sichere Wegverbindungen von Bedeutung. Zusammengefasst: Es sollen attraktive Orte der Begegnung mit Zentrumsfunktion entstehen.

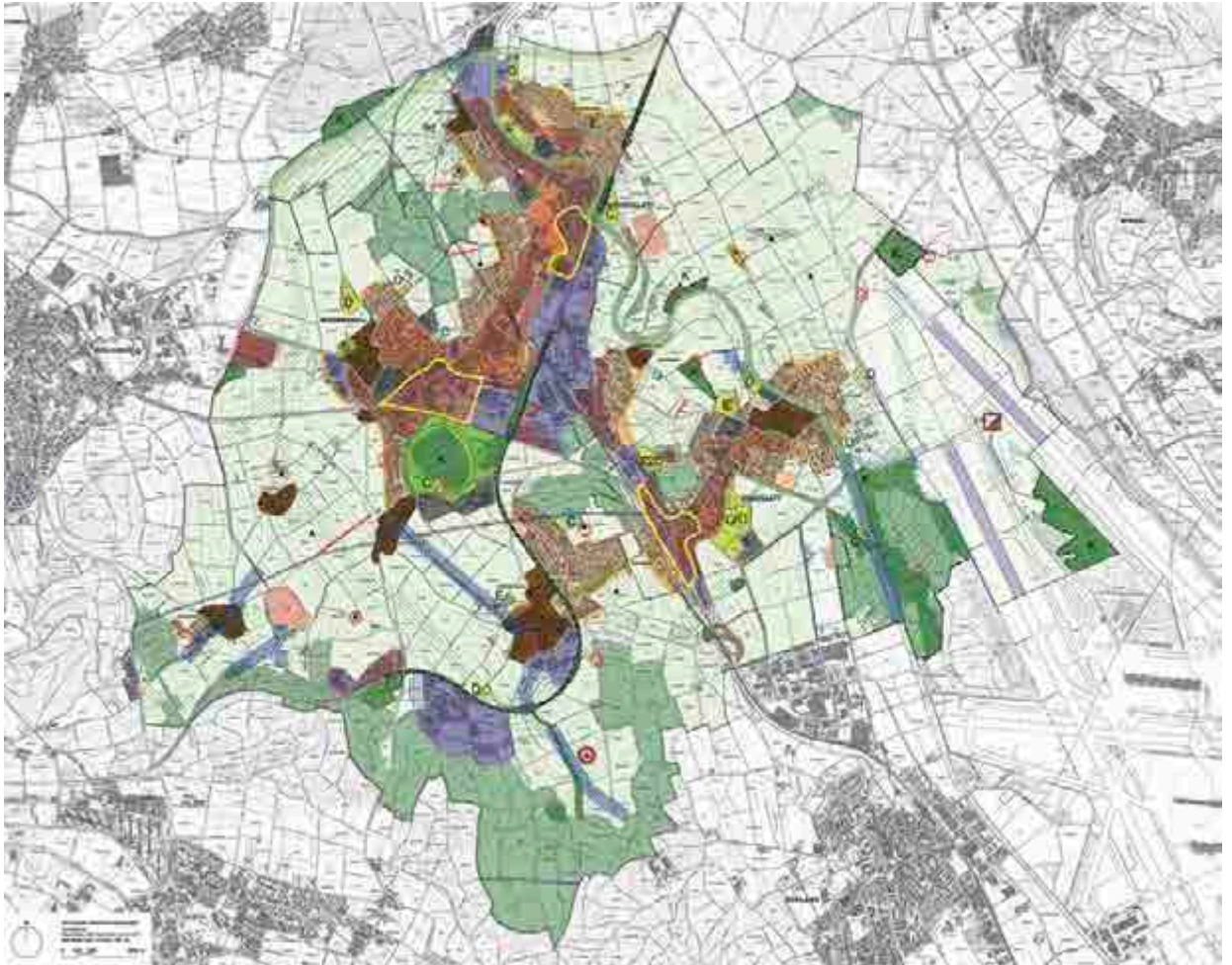
Der Masterplan sieht im Weiteren vor, dass auch in den zentralen Wohngebieten eine Erhöhung der Dichte erfolgen soll. Die bauliche Struktur wird künftig einen urbanen Charakter aufweisen. Weniger Handlungsbedarf wird in den Dorfkernen und in den Gebieten am Siedlungsrand gesehen.

Die historischen Dorfkerne sollen als Identifikationselemente erhalten werden und damit wesentlich zum Charakter der Gemeinde beitragen. Für die Wohngebiete am Siedlungsrand soll besonders auf einen harmonischen Übergang in die Landschaft geachtet werden.

Gemeinsames Arbeitsplatzgebiet entwickeln

Das zentrale Arbeitsplatzgebiet zwischen den Bahnhöfen Niederglatt und Niederhasli – welches sich über alle drei Gemeinden erstreckt – bildet einen wichtigen Pfeiler der gemeinsamen wirtschaftlichen Entwicklungsstrategie. Dieses Gebiet ist über den ONN-Raum hinaus von Bedeutung, da dort langfristig grössere Flächen für reine Arbeitsnutzungen gesichert werden, welche der Weiterentwicklung von ansässigen Betrieben als auch der Ansiedlung von neuen Unternehmen dienen. Eine gemeindeübergreifende, gemeinsame Vermarktung und Bewirtschaftung des Arbeitsplatzgebiets ist geplant. Zudem sollen mit grenzüberschreitenden, abgestimmten Bauvorschriften über alle drei Gemeinden gleiche Voraussetzungen geschaffen werden.

Grenzüberschreitender Richtplan des ONN-Raums



Das Endprodukt des gemeinsamen Planungsprozesses von Oberglatt, Niederglatt und Niederhasli ist der gemeindeübergreifende kommunale Richtplan (Richtplankarte Siedlung & Landschaft).

Quelle: Suter von Känel Wild – Planer und Architekten AG

Gemeinsame Identität in Kulturlandschaft schaffen

Die gemeinsame Strategie enthält nicht nur Überlegungen zum bebauten Gebiet, sondern zeigt auch, wie die Landschaft und die Identifikation mit der lokalen Kulturlandschaft gefördert werden kann. Mit der Schaffung eines gemeindeübergreifenden Parkwegs sollen die Besonderheiten des Landschaftsraums der Bevölkerung besser erlebbar gemacht werden. Begleitet wird der Parkweg mit sogenannten «Lieblingsorten» und Sehenswürdigkeiten. Es sind dies besondere Orte wie Aussichtspunkte, Naturschutzgebiete, Orte an Gewässern und ein «Planespottingplatz» für das Beobachten von Flugzeugen (Grafik Seite 32).

Die Gemeinden beabsichtigen, den Parkweg mit einheitlichen Wegweisern zu beschriften und einer gewissen Infrastruktur (Sitzbänke, Hinweistafeln, Feuerstellen u. a.) auszustatten, um das Gebiet für die Bevölkerung attraktiv und erlebbar zu machen. Dem ONN-Raum soll eine gemeinsame Identität verliehen werden.

Verkehrverhalten gezielt steuern

In den Gemeinden Oberglatt, Niederhasli und Niederglatt steht das Verkehrsverhalten sowie mitunter die Wahl des Verkehrsmittels in direkter Wechselbeziehung zur Dichte des Siedlungsgebiets und zum Nahversorgungsangebot.

Aufgrund der Entwicklungen in den Bahnhofsgemeinden können schätzungsweise neue Flächen für rund 2900 Einwohnerinnen und Einwohner sowie 1800 Arbeitsplätze realisiert werden. Angesichts einer solchen Verdichtungsstrategie muss der durch die künftige Entwicklung entstehende Mehrverkehr mehrheitlich vom öffentlichen Verkehr und dem Fuss- und Veloverkehr übernommen werden, was gezielte Massnahmen bedingt. Beim motorisierten Verkehr liegt die Priorität auf der Erschliessung der zentralen Gebiete, der siedlungsverträglichen Gestaltung der Strassenräume sowie der Aufwertung von öffentlichen Räumen.

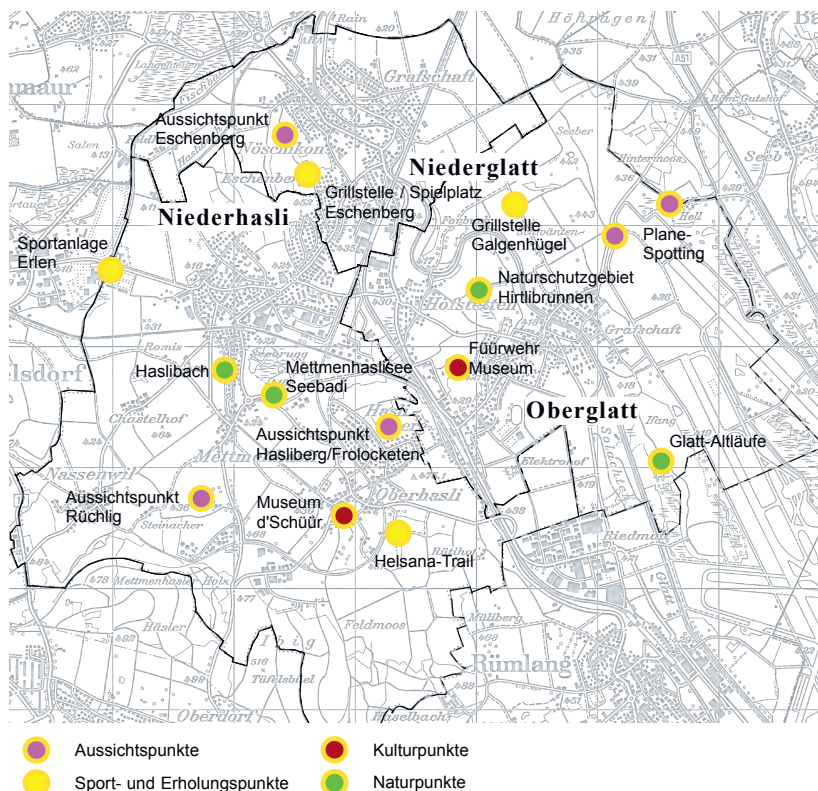
An wichtigen Knotenpunkten soll sich der öffentliche Raum zu Plätzen von unterschiedlicher Grösse und Wichtigkeit ausweiten. Wiedererkennbare Gestaltungs-

elemente fördern die Identität und helfen bei der Orientierung für die verschiedenen Verkehrsteilnehmenden. Vorgesehen sind auch direktere Verbindungen und nicht zuletzt ein überkommunales Geh- und Velowegnetz, welches die drei Gemeinden verbindet.

Erster gemeindeübergreifender kommunaler Richtplan

Mit dem Masterplan haben die drei Gemeinden 2014 erstmals in ihrer Geschichte eine grenzüberschreitende Entwicklungsvorstellung erarbeitet und Handlungsfelder definiert. Als konzeptionelle Grundlage dient er den weiteren Planungs- und Umsetzungsschritten, wie etwa die Übertragung der Erkenntnisse aus dem informellen Masterplan in verbindliche raumplanerische Instrumente.

Um die Absichten aus dem Masterplan unter Einbezug der Bevölkerung zu verankern sowie langfristig und behördenverbindlich zu sichern, haben die Gemeinden sich dafür entschieden, einen gemeinsamen kommunalen Richtplan zu erstellen. Dieses raumplanerische Instru-



Verschiedene Massnahmen wie zum Beispiel neue Grillstellen sollen das Gebiet der drei Gemeinden für die Bevölkerung attraktiv und erlebbar machen sowie gemeinsame Identität stiften.
Quelle: Suter von Känel Wild – Planer und Architekten AG

ment gemeinsam für alle drei Gemeinden auszuarbeiten, ist kein alltäglicher Prozess. Es handelt sich dabei nicht um eine weitere Planungsebene zwischen Gemeinde und Region, sondern um eine zwischen den zusammengewachsenen Gemeinden abgestimmte kommunale Richtplanung (Karte Seite 31).

Das Planungsinstrument bietet einen umfassenden Überblick der bestehenden und noch erforderlichen raumwirksamen Vorhaben, stimmt die verschiedenen Aufgaben über die Gemeindegrenzen aufeinander ab und legt die beabsichtigte Entwicklung der drei Gemeinden in den nächsten 10 bis 15 Jahren fest. Das räumliche Entwicklungskonzept (Masterplan) bildet dabei die Basis für den kommunalen Richtplan «ONN». Mit einem solchen kann die Gemeindeentwicklung transparent dargestellt und über verschiedene Politikbereiche zusammen mit der Bevölkerung abgestimmt werden. Die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger haben dabei an der Gemeindeversammlung das letzte Wort.

Bevölkerung stützt die Entwicklungsabsichten

Nach mehreren Jahren der Planung wurde mit der Zustimmung zum Richtplan durch die Stimmbewölkerung der drei Gemeinden im September 2020 ein weiterer Meilenstein erreicht. Damit besteht nun eine über die Gemeindegrenzen hinaus konsolidierte und von der Bevölkerung gestützte Haltung. Die Ziele und Festlegungen im Richtplan sind als Statement der Gemeinden zu verstehen, gemeinsam das Bevölkerungswachstum und die Gemeindeentwicklung auf eine urbane Wohnlandschaft auszurichten.

Die Umsetzung der Festlegungen im kommunalen Richtplan ist als Auftrag an den Gemeinderat zu verstehen. Das heisst, der Richtplan ist für die Behörden verbindlich. Für die Grundeigentümerschaft hat er jedoch keine direkten rechtlichen Auswirkungen. Einträge im Richtplan bilden jedoch die Basis für die Aktualisierung der kommunalen Bauvorschriften. Die eigentümerverbindliche Sicherung ist dann auch der nächste Schritt im Planungsprozess. Nach mehrjähriger intensiver Planung geht es 2021 in die nächste Runde, die Anpassung der Bau- und Zonenordnung.



Gemeindeübergreifende Bauvorschriften schaffen im ganzen ONN-Raum gleiche Voraussetzungen.
Quelle: Hansueli Krapp, WikimediaCommons, CC BY-SA 3.0