



Kanton Zürich
Regierungsrat

Raumplanungsbericht 2025

RRB Nr. 1092/2025, Vorlage 6053

Bericht des Regierungsrates an den Kantonsrat
vom 29. Oktober 2025



Zwölfter Raumplanungsbericht

Mit dem vorliegenden Raumplanungsbericht erstattet der Regierungsrat dem Kantonsrat zum zwölften Mal Bericht über die Durchführung und den Verwirklichungsstand der Raumplanung im Sinne von § 10 des Planungs- und Baugesetzes (PBG).

Der Raumplanungsbericht legt einen Fokus auf das Bevölkerungs- und Beschäftigtenwachstum und seine raumrelevanten Auswirkungen. Im Rahmen von drei Kapiteln beleuchtet er rückblickend die wichtigsten Entwicklungen und zeigt auf, mit welchen raumplanerischen Themen und Projekten sich der Kanton in den nächsten Jahren massgeblich beschäftigen wird.

Der Anhang enthält eine Übersicht über grössere Projekte und Verfahren mit Bezug zur Raumplanung zwischen 2022 und 2025 (Stand September 2025). Die Pfeilsignaturen bei den Fallbeispielen im Bericht (→ Nr. XY) verweisen auf diesen Anhang.

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	3
Herausforderung Wachstum	5
Abstimmung Siedlung und Verkehr	17
Agglomerationsprogramme	19
Knapper Wohnraum	21
Mehrwertausgleich im Kanton Zürich	33
Wertvolle Landschaft	35
Gesetzesrevisionen und Arbeitshilfen	44
Teilrevisionen des kantonalen Richtplans	46
Fazit und Ausblick	48
Anhang	50

Vorwort

Die Bevölkerung des Kantons Zürich ist seit 1950 von rund 777 000 Personen auf 1,6 Mio. Personen angewachsen. Die Kantonsfläche von rund 1700 km² blieb jedoch unverändert.

Die Nutzungsansprüche in allen Bereichen wie Wohnen, Arbeiten und Freizeit nehmen laufend zu, der Boden ist aber nicht vermehrbar. Es bedarf neuer Ideen zur Steigerung der Flächeneffizienz und für eine Mehrfachnutzung des Bodens.

Wo sollen wir künftig weiterwachsen und wie? Wo gilt es, Freiräume für Mensch und Natur zu erhalten? Wo kann neuer Wohnraum bereitgestellt werden und wo kann sich die Wirtschaft entfalten? Die Raumplanung auf allen Ebenen ist gefordert, die vielfältigen Schutz- und Nutzungsinteressen gegeneinander abzuwägen und für eine haushälterische Bodennutzung zu sorgen.

Das anhaltende Wachstum ist eine Chance für den Kanton und eine Herausforderung zugleich. Die Aufgabe besteht darin, in Zusammenarbeit mit den Regionen und Gemeinden geeignete Rahmenbedingungen zu schaffen, die ein qualitativvolles und nachhaltiges Wachstum ermöglichen. Eine vorausschauende Raumplanung kann wesentlich dazu beitragen.

Regierungspräsident Martin Neukom
Baudirektor Kanton Zürich



1 Herausforderung Wachstum

Die Bevölkerung des Kantons wird bis 2055 voraussichtlich auf rund 1,9 Mio. Personen anwachsen. Dies zeugt von der hohen Attraktivität des Kantons Zürich, bringt aber auch Herausforderungen mit sich, die nicht zuletzt mit raumplanerischen Massnahmen zu lösen sein werden.

Das Bevölkerungswachstum als Herausforderung für die Raumplanung

Der Kanton Zürich steht bezüglich der Raumentwicklung vor bedeutenden Herausforderungen. Laut dem mittleren Bevölkerungsszenario des Bundesamts für Statistik werden im Jahr 2055 rund 1,9 Mio. Personen im Kanton Zürich leben. Gemäss dem tiefen und dem hohen Szenario werden es zwischen 1,7 Mio. und 2,2 Mio. Personen sein. Gegenüber heute rechnet das mittlere Szenario mit einem Zuwachs von rund 300 000 Personen bzw. rund 18%. Pro Jahr werden somit knapp 10 000 weitere Personen im Kanton Zürich leben. Das prognostizierte Bevölkerungswachstums zeugt von der hohen Attraktivität und Standortqualität des Kantons. Aus volkswirtschaftlicher und demografischer Sicht ist das Bevölkerungswachstum grundsätzlich positiv zu werten. Die Zuwanderung mindert sowohl den Fachkräftemangel wie auch die Alterung der Gesellschaft und trägt wesentlich zum Wohlstand bei. Das rasche Wachstum verursacht aber auch Kosten und ist mit weitreichenden gesellschaftlichen, verkehrlichen, ökonomischen und ökologischen Folgen verbunden.

Direktionsübergreifendes Projekt «Wachstum 2050»

Die Gestaltung des Wachstums und der Umgang mit den Folgen sind ein Schwerpunkt der Richtlinien der Regierungspolitik 2023–2027. Mit dem Projekt «Wachstum 2050» (→ Nr. 104) will der Regierungsrat abklären lassen, welche Vorgehensweise geeignet ist, die anstehenden Herausforderungen strategisch anzugehen. Der Regierungsrat hat die Baudirektion beauftragt, das Projekt «Wachstum 2050» operativ zu koordinieren.

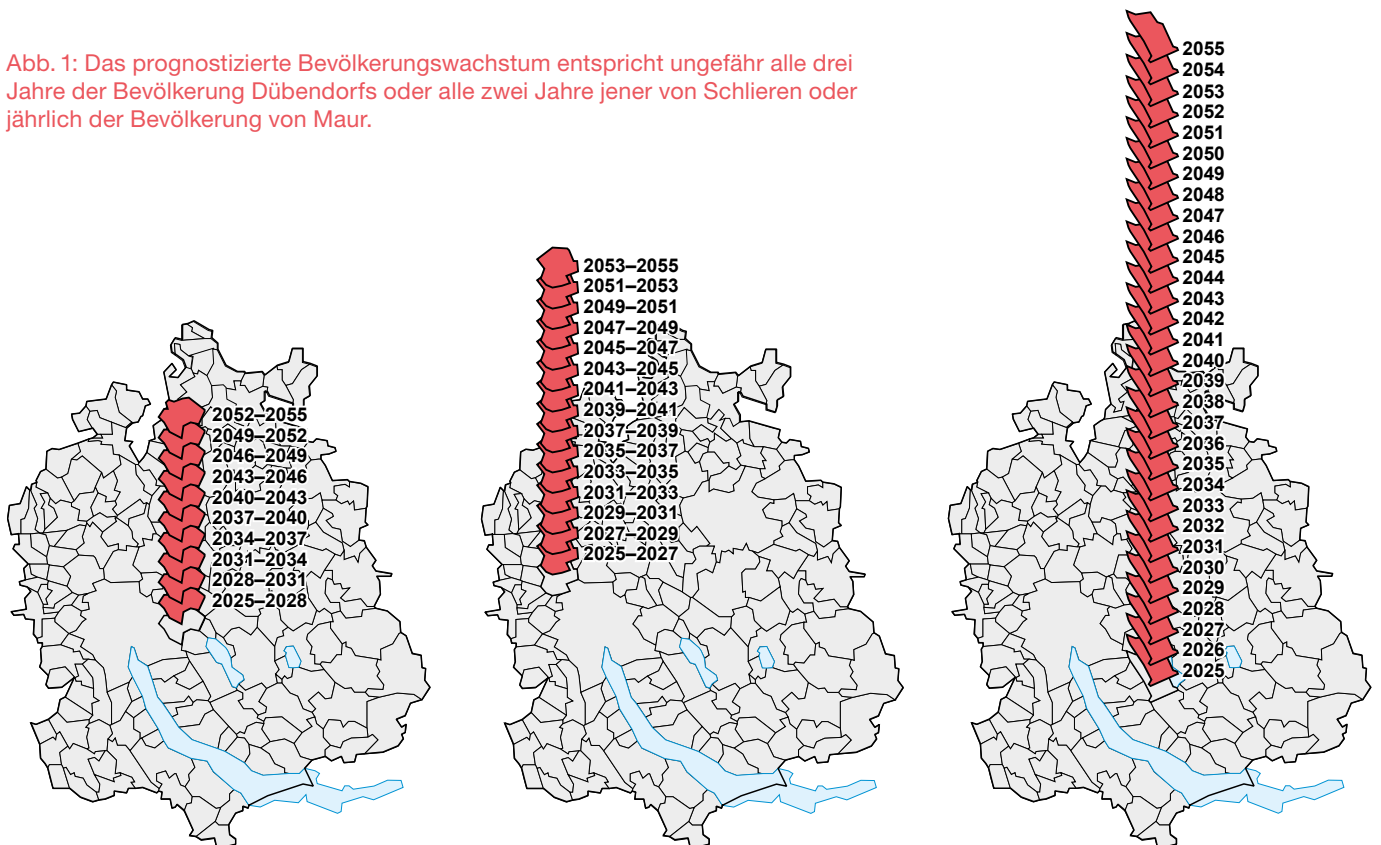
Das Projekt soll aufzeigen, welche grundsätzlichen Handlungsfelder und Fragestellungen mit dem prognostizierten Wachstum verbunden sind. Es soll dargelegt werden, welche Vorgehensweise geeignet ist, die anstehenden Herausforderungen strategisch anzugehen und die Erarbeitung einer abgestimmten gesamtkantonalen Zielsetzung mit entsprechenden Massnahmen zu ermöglichen. Das Thema betrifft alle Politikbereiche, weshalb direktions- und ämterübergreifend zusammengearbeitet wird.

Das prognostizierte Wachstum beträgt rund 10000 Personen pro Jahr. Im Jahr 2055 werden voraussichtlich rund 1,9 Mio. Personen im Kanton Zürich leben. Damit einher geht der Bedarf an rund 150000 zusätzlichen Wohnungen.

Was bedeuten die prognostizierten Zahlen?

Das Wachstum der Bevölkerung bringt zahlreiche Herausforderungen für die Raumplanung mit sich. Bei gleicher Lebensweise wie heute würde diese Bevölkerungsentwicklung eine Zunahme von rund 150000 Wohnungen, 29000 Arbeitsstätten oder 140000 Personenwagen mit sich bringen. Die Bevölkerungsentwicklung bedeutet unter anderem auch eine grössere Anzahl an Fahrgästen im öffentlichen Verkehr. Wird das Angebot des öffentlichen Verkehrs ausgebaut, braucht es entsprechend auch mehr Anlagen für den Betrieb, die Abstellung und den Unterhalt der öffentlichen Verkehrsmittel. Das Bevölkerungs- und Wirtschaftswachstum führt zu gesteigerten Anforderungen an die Ver- und Entsorgung. Die grössere Nachfrage nach dem Transport und Umschlag von Waren bedingt die Weiterentwicklung des Güterverkehrs und der Logistik mit samt den dazugehörigen Umschlagflächen (→ Nr. 37). Auch der Schutz der Menschen vor schädlichen Immissionen wird anspruchsvoller, je dichter die Besiedlung wird. Gleichzeitig wird die Nachfrage nach Lebensmitteln zunehmen, weshalb die landwirtschaftlichen Nutzflächen erhalten sowie effizient und ressourcenschonend genutzt werden sollten. Das Bevölkerungswachstum erfordert auch den gezielten Ausbau der sozialen Infrastruktur. Für eine deutlich gestiegene Anzahl an Schülerinnen und Schülern, sowie an kranken und betagten Personen müssen die notwendigen Schulhäuser, Gesundheitsstätten und andere Einrichtungen errichtet werden. Die Bevölkerung wächst nicht nur, sie wird auch immer älter, was ebenfalls diverse Politikbereiche vor grosse Herausforderungen stellt.

Abb. 1: Das prognostizierte Bevölkerungswachstum entspricht ungefähr alle drei Jahre der Bevölkerung Dübendorfs oder alle zwei Jahre jener von Schlieren oder jährlich der Bevölkerung von Maur.



Kennzahlen zum Bevölkerungswachstum



Prognostiziertes Bevölkerungswachstum 2025-2055

Kanton Zürich: +18%
Schweiz: +15%

Bevölkerungsentwicklung

2000: 1,2 Mio. Personen
2025: 1,6 Mio. Personen
2055: 1,9 Mio. Personen

Demografischer Wandel Zuwachs je Altersklasse 2025-2055

≥65-Jährige: +48%
20- bis 64-Jährige: +15%
0- bis 19-Jährige: +2%



Anteile am Bevölkerungswachstum 2025-2055

Wanderungssaldo:
257 000 Personen (83%)
Geburtenüberschuss:
53 000 Personen (17%)



Anteile an Bevölkerung Personen im Rentenalter

2025: 18%
2055: 22%

Personen im Erwerbsalter

2025: 63%
2055: 61%



Bauzonenbeanspruchung pro Einwohner/in

1983: 262 m²
2003: 228 m²
2023: 178 m²
Durchschnitt Schweiz (2022): 282 m²

Erweiterung Bauzonen 2014-2024

+45 ha bzw. +0,15% der
gesamten Bauzonenfläche



Aktueller Flächenbedarf pro Person und Verkehrs- mittel

Auto: 115 m²
öV: 7-12 m²
Veloverkehr: 10 m²
Fussverkehr: 3 m²

In den letzten Jahrzehnten konnte ein vergleichbares Bevölkerungswachstum aufgenommen werden. Einfach zu entwickelnde Areale an zentralen Lagen werden aber zunehmend rar.

Im Kanton Zürich fallen pro Person jährlich rund 1,5 Tonnen Bauabfälle an, die aufwendig recycelt und deren Rückstände deponiert werden müssen.

Siedlungen nach innen entwickeln

In der Vergangenheit ist es gelungen, die wachsende Bevölkerung in den bestehenden Siedlungsstrukturen aufzunehmen. In den letzten beiden Jahrzehnten wuchs die Bevölkerung des Kantons um rund 29% oder 420 000 Personen. Pro Jahr wurden rund 8000 Wohnungen erstellt. Das Umfeld war jedoch ein anderes als heute. So waren bis 2014 Einzonungen eine übliche Praxis. Die rege Bautätigkeit wurde zudem durch ein äusserst günstiges Zinsumfeld vorangetrieben. Zudem konnte die Siedlungsentwicklung nach innen teilweise auf brachliegenden Arealen stattfinden. Solche einfach zu entwickelnden Areale an zentralen Lagen werden jedoch immer seltener. So ergab eine Studie der ETH Zürich, die auf Daten des Kantons beruht, dass 51% der zwischen 1996 und 2019 neu geschaffenen Wohnzonen zuvor Industriezonen waren. Entsprechend nahm der Anteil an Industriezonen markant ab: Im Kanton um 14%, in der Stadt Zürich sogar um 54%. Damit der Kanton ein zukunftsfähigen Wirtschaftsstandort bleibt, müssen die Flächen für das produktive Gewerbe vor einer weiteren Verdrängung durch Wohnungsbauten gesichert werden, um eine lokale Wertschöpfung zu ermöglichen.

Weiterbauen im Bestand

Die Siedlungsentwicklung nach innen führt dazu, dass gegenwärtig vermehrt bestehende Liegenschaften abgerissen werden, um Platz für neue Bauten zu schaffen. Pro Person und Jahr fallen im Kanton Zürich rund 1,5 Tonnen Bauabfall an. Bei Wohnbauten führt der Ersatzneubau zunächst zu einem Verlust an oftmals preisgünstigem Wohnraum, während die Mieten der neu erstellten Wohnungen meist deutlich teurer sind als zuvor. Dies kann zu Verdrängungen führen. Ersatzbauten können zudem die Identität eines Quartiers verändern und stossen häufig auch in der Nachbarschaft auf Widerstand. Einsprachen gegen Bauvorhaben nahmen in der jüngeren Vergangenheit merklich zu. In manchen Gemeinden ist eine Wachstumsmüdigkeit auszumachen.

Um die Abbruchtätigkeit zu verringern, soll die Weiterentwicklung bestehender Bauten erleichtert werden. Dazu sind auch Anpassungen der planungsrechtlichen Instrumente notwendig (→ Nr. 9 und 13). Die Erleichterung von An- und Umbauten dient nicht nur dem Erhalt von identitätsstiftenden Bauten und preisgünstigem Wohnraum, sie ist auch im Sinne der Kreislaufwirtschaft und des Umweltschutzes.

Abb. 2: Die Siedlungsentwicklung nach innen führt vermehrt zu Abbrüchen, die einer Neubautätigkeit vorausgehen.



Die ansässige Bevölkerung sieht in Verdichtungsprojekten häufig keinen persönlichen Nutzen. Um die Akzeptanz der Innenentwicklung zu erhöhen, sind Projekte auszuarbeiten, welche die vorhandenen Qualitäten erhalten und einen erkennbaren Mehrwert für die Nachbarschaft schaffen.

Akzeptanz der Dichte

Die Siedlungsentwicklung nach innen stösst insbesondere dann auf Akzeptanz, wenn vorhandene Qualitäten erhalten, Defizite behoben und Mehrwerte geschaffen werden. Eine gute Baukultur umfasst deshalb neben der Pflege identitätsstiftender Bauten die differenzierte Auseinandersetzung mit zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten. Es wird vermehrt notwendig sein, eine für den jeweiligen Ort abgestimmte Lösung zu entwickeln. Je nach Situation kann diese im Erhalt bestehender Bauten und Freiräume, in der Weiterentwicklung des Bestands oder in einer deutlich gesteigerten Nutzung von bereits überbauten Flächen bestehen.

Die Akzeptanz von Verdichtungsprojekten hängt von verschiedenen Faktoren ab, wie eine Studie der ETH Zürich aufzeigt. Kritisiert werden insbesondere Bauvorhaben in der eigenen Nachbarschaft. In städtischen Gebieten wird Verdichtung eher akzeptiert als in Einfamilienhausquartieren. Projekte in städtischen Gebieten stossen öfter auf Akzeptanz, wenn sie erkennbare Mehrwerte schaffen und ökologische sowie gesellschaftliche Anliegen erfüllen. Bauvorhaben mit zugänglichen Grünflächen, vielfältigen Nutzungen und bezahlbaren Wohnungen erfahren geringeren Widerstand als rein renditeorientierte Bauvorhaben.

Wachstumsmüdigkeit

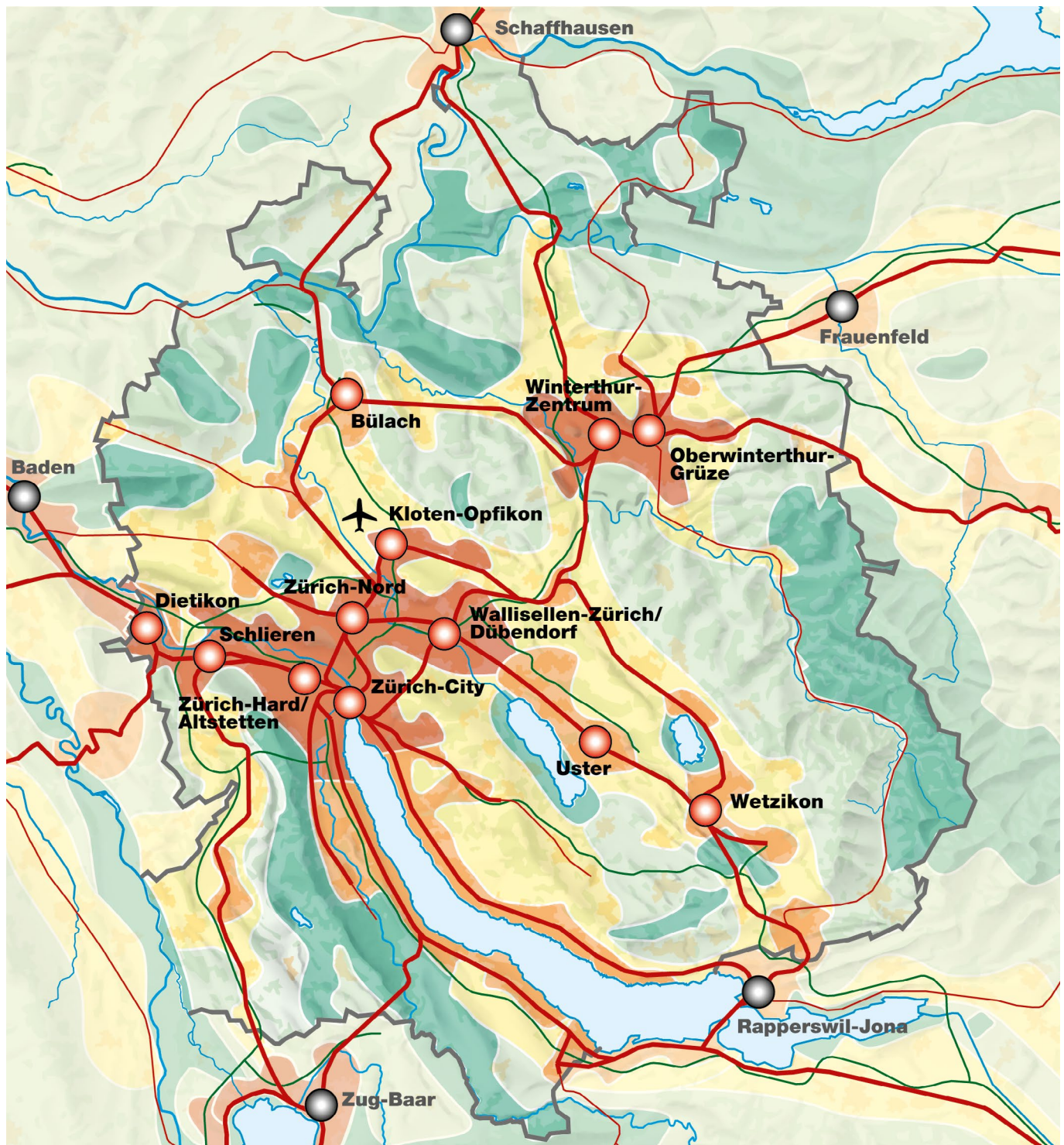
In einigen Fällen hat die kommunale Exekutive das übergeordnete Ziel der Innenentwicklung in ihrer Planung verfolgt, aber diese wurde von der Legislative bzw. der Bevölkerung abgelehnt. Als Beispiel hierzu kann das Steinacker-Areal in Kloten erwähnt werden. Dort war vorgesehen, mit der Verlängerung der Glattalbahn ein Industrie- und Gewerbegebiet für das Wohnen zu öffnen, was an der Urne jedoch abgelehnt wurde. Auch in anderen Gemeinden und Regionen ist eine Wachstumsmüdigkeit auszumachen. Entscheidend ist, dass die raumplanerischen Ziele insgesamt umgesetzt werden. So kann eine besonders entwicklungsfreudige Gemeinde ausgleichen, dass eine andere Gemeinde etwas weniger schnell wachsen möchte.

Abb. 3: Qualitativ hochwertige und öffentlich zugängliche Aussenräume steigern die Akzeptanz für Neubauten. Im Bild: Glattgarten, Wallisellen.



Wachstum

Abb. 4: Handlungsräume im Kanton Zürich. Der kantonale Richtplan gibt vor, dass 80% des Bevölkerungswachstums in den beiden urbanen Handlungsräumen «Stadtlandschaft» und «urbane Wohnlandschaft» erfolgen soll.



Handlungsräume

- Stadtlandschaft
- urbane Wohnlandschaft
- Landschaft unter Druck
- Kulturlandschaft
- Naturlandschaft

- kantonales Zentrumsgebiet
- ausserkantonales Zentrum
- S-Bahnlinie als Rückgrat der Siedlungsentwicklung
- andere S-Bahnlinie
- Hochleistungsstrasse

- Siedlungsgebiet
- Wald
- Gewässer
- ✈ Flughafen

Vorgaben gemäss kantonalem Raumordnungskonzept

Erste Berechnungen zeigen, dass die vorhandenen Reserven insbesondere in den städtischen Handlungsräumen nur sehr knapp ausreichen werden, um das bis 2055 prognostizierte Bevölkerungswachstum aufnehmen zu können. Es sind daher planerische Massnahmen wie gezielte Ein-, Auf- oder Umzonungen notwendig, um den Zuwachs an Personen aufzunehmen und um die Ziele des kantonalen Richtplans erreichen zu können.

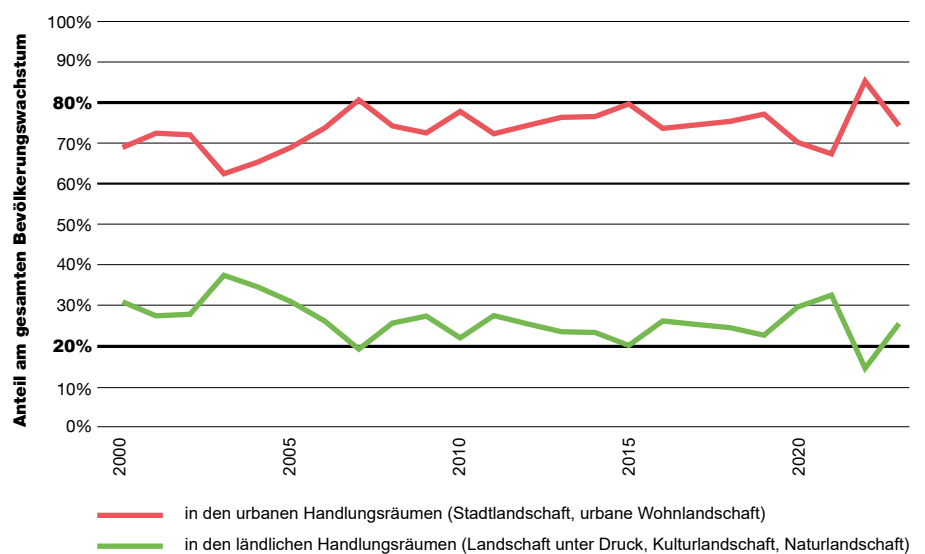
Das Ziel, dass 80% des Bevölkerungswachstums in den städtischen Handlungsräumen erfolgen soll, wurde 2014 mit der Gesamtüberprüfung des kantonalen Richtplans festgesetzt. Die gemäss den geltenden Nutzungspläne der Gemeinden noch verfügbaren Geschossflächenreserven sind jedoch ungünstig im Kanton verteilt: In den urbanen Handlungsräumen hat es tendenziell zu wenig, in den ländlichen Handlungsräumen hingegen deutlich zu viel Reserven.

Der Zielwert wurde daher in nur wenigen Jahren erreicht. Es zeigt sich, dass die überarbeiteten Massnahmen und Ziele der Gesamtüberprüfung des kantonalen Richtplans zwar zu einer Verbesserung geführt haben, die Anstrengungen jedoch weiter zu steigern sind. Konsequenterweise müssten in den städtischen Gebieten die baulichen Möglichkeiten deutlich erhöht und in den ländlichen Gebieten verkleinert werden. Falls in den städtischen Handlungsräumen nicht zusätzliche Kapazitäten zur Verfügung gestellt werden, würde die Bevölkerungsentwicklung vermehrt in den ländlichen Handlungsräumen stattfinden, da dort noch Reserven vorhanden sind. Das 80/20-Ziel des kantonalen Richtplans wäre dann nicht mehr erreichbar. Damit einhergehen würden eine starke Zunahme des Verkehrs, ein notwendiger Ausbau der Infrastruktur und ein weiterer Druck auf die Landschaften des Kantons.

Abb. 5: In den letzten Jahren konnten das Ziel des kantonalen Richtplans, dass 80% des Bevölkerungszuwachses in den urbanen Handlungsräumen erfolgt, in nur wenigen Jahren erreicht werden.

Bevölkerungsentwicklung nach Handlungsräumen

(prozentuale Veränderung gegenüber Vorjahr)



Rein rechnerisch reichen die Reserven aus, um das Bevölkerungswachstum auffangen zu können. Es ist jedoch ungewiss, wie viele der Reserven tatsächlich realisiert werden.

Vorhandene Reserven ...

Der Bund verpflichtet die Kantone, regelmässig über die kantonale Bauzonenauslastung zu berichten. Die Kennziffer der Auslastung zeigt, in welchem Verhältnis die Kapazitäten der rechtsgültigen Bauzonen zu den in 15 Jahren erwarteten Bevölkerungs- und Beschäftigtenzahlen stehen. Die Auslastung hat im Kanton Zürich gemäss hohem Bevölkerungsszenario von rund 106% (2012) auf rund 124% (2024) zugenommen. Die bestehenden Bauzonen sind somit nicht überdimensioniert, was bei einem Wert unter 100% der Fall wäre. Die Zahlen zeigen, dass die Nutzungsdichte zunimmt.

Neben den noch unbebauten Bauzonen sind auch die Reserven innerhalb der heute rechtsgültigen Bauzonen eine wesentliche Grösse. Der Kanton verfügt noch über ausreichend Geschossflächenreserven in den bestehenden Bauzonen. Zwischen 2020 und 2021 hat der Kanton die Berechnungsmethode der Geschossflächenreserven umfassend überarbeitet (→ Nr. 81). Nach der neuen Methode gibt es zurzeit in den bestehenden Wohn-, Misch- und Arbeitszonen über 78 Mio. m² Geschossflächenreserven. Abschätzungen zufolge bieten die Reserven unter Berücksichtigung der Wohn- und Beschäftigtenanteile ein Potenzial für gegen 300 000 Einwohnerinnen und Einwohner.

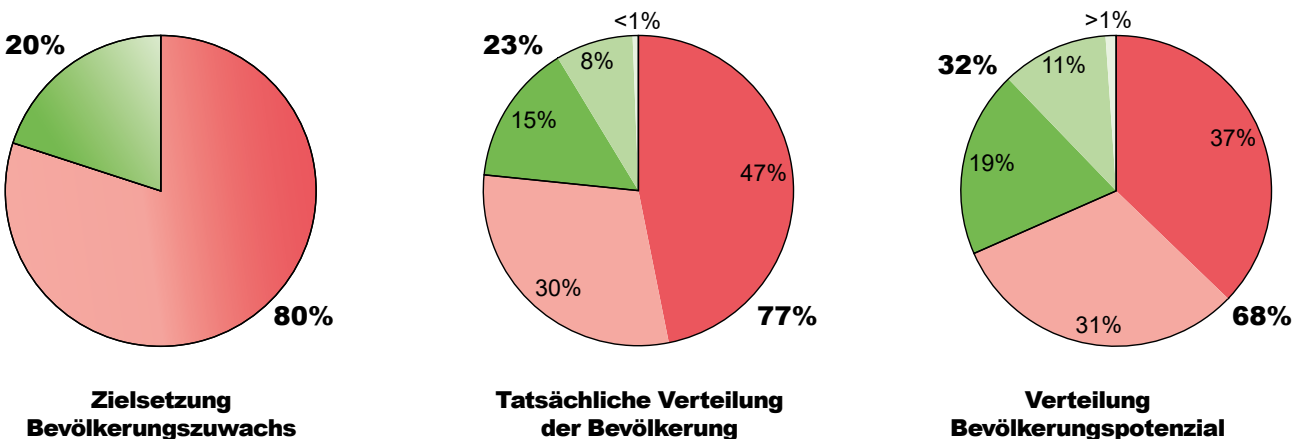
... und deren Realisierbarkeit

Es kann nur geschätzt werden, wie viel der vorhandenen Reserven in den nächsten Jahrzehnten auch baulich realisiert werden. Die Realisierung der Reserven liegt in der Verantwortung der Grundeigentümerschaften, die in manchen Fällen nicht an einem baulichen Ausbau interessiert sind. Kleinteilige Parzellierungen sowie Bauten im Stockwerkeigentum verhindern mancherorts eine übergeordnete ortsbauliche Entwicklung. Es gibt keine rechtliche Grundlage, die es erlauben würde, Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer zur Erstellung von Wohnraum zu verpflichten. Regelungen zur Baulandmobilisierung sind deshalb zu prüfen. Raumplanerische Massnahmen wie Aufzonungen können daher ins Leere greifen. Zudem befinden sich die Reserven innerhalb der Gemeinden nicht immer an jenen Orten, die sich für eine bauliche Entwicklung eignen. An zentralen Lagen werden die Bauzonenreserven aufgrund der hohen Nachfrage schneller realisiert als an Randlagen.

Abb. 6: Bevölkerungspotenzial in den vorhandenen Bauzonen: In den urbanen Handlungsräumen wird der Zielwert des Raumordnungskonzepts betreffend die Bevölkerungsverteilung unterschritten, in den ländlichen Räumen hingegen überschritten.

Zahlen zur Bevölkerungsverteilung

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



Richtplanung und Bevölkerungswachstum

Die Steuerung der Raumentwicklung ist eine Gemeinschaftsaufgabe, der Kanton somit nur ein Akteur unter vielen. Doch kommt dem kantonalen Richtplan als strategischem Steuerungsinstrument der langfristigen räumlichen Entwicklung eine zentrale Rolle zu. Er hat einen Planungshorizont von mindestens 25 Jahren. Er wird in den kommenden Jahren gemäss den aktuellen Prognosen des Bevölkerungswachstums zu überprüfen und zu aktualisieren sein. Dabei sind auch die nachgelagerten Planungsebenen einzubeziehen.

Der kantonale Richtplan legt das Siedlungsgebiet abschliessend fest. Die Strukturierung des Siedlungsgebiets mit Vorgaben zur Dichte und zur Nutzungsart erfolgt in den regionalen Richtplänen. Im Anschluss daran erlassen die Gemeinden ihre Bau- und Zonenordnungen. Es ist daher notwendig, auch die regionalen Richtpläne sowie die kommunalen Nutzungspläne hinsichtlich des erwarteten Bevölkerungswachstums eingehend zu prüfen und neue Festlegungen in den Regionen und Gemeinden vorzunehmen.

Vorhandene Einwohnerdichte
(Einwohner/innen pro ha Bauzone) 2023

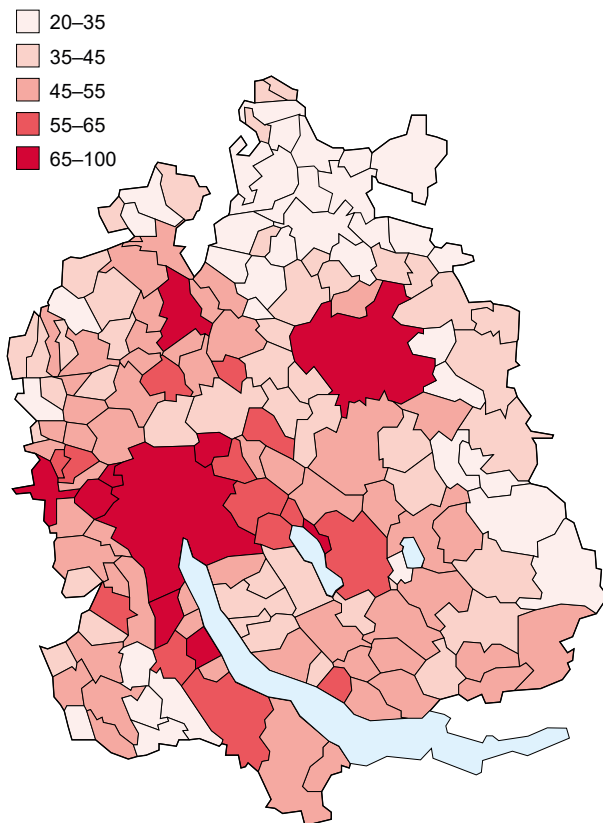


Abb. 7: In den städtischen Zentren leben deutlich mehr Personen pro Hektar Bauzone als in den ländlichen Gegenden.

Prozentuale Veränderung der Einwohnerdichte
2013–2023

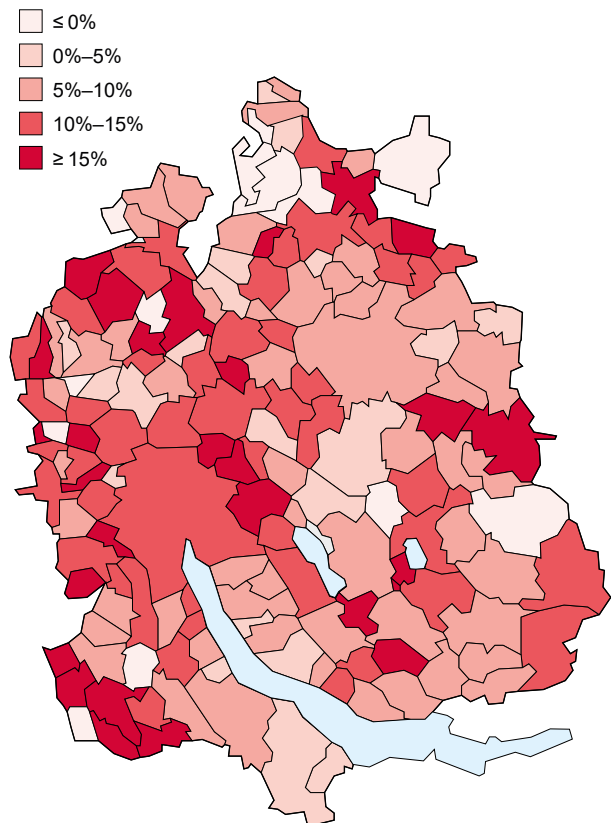


Abb. 8: Prozentual wuchs die Bevölkerung der städtischen Zentren weniger stark als jene in einigen Gemeinden der ländlichen Handlungsräume.

Siedlungsgebiet an die richtigen Stellen bringen

Das im kantonalen Richtplan bezeichnete Siedlungsgebiet umfasst rund 17% der Kantonsfläche.

Das Siedlungsgebiet wurde 2014 zum letzten Mal gesamthaft überprüft und neu festgelegt. Es umfasst rund 30 000 ha, was 17% der Kantonsfläche entspricht. Momentan sind rund 2500 ha oder 11% des Siedlungsgebiets keiner Bauzone zugewiesen. Da das Siedlungsgebiet auch Sportplätze, Parkanlagen oder Friedhöfe umfasst, ist ein grösserer Teil des nicht eingezonten Siedlungsgebiets für eine Überbauung ungeeignet. Wenn man jedoch bedenkt, dass in dicht bebauten Gebieten über 300 Personen auf einer Hektare leben können, sind die vorhandenen Potenziale beachtlich.

Wie die Geschossflächenreserven sind aber auch diese Flächen nicht optimal im Kanton verteilt. So liegen rund 540 ha des noch keiner Bauzone zugewiesenen Siedlungsgebiets in den ländlichen Handlungsräumen, wo laut dem Raumordnungskonzept keine Ausweitung der Bauzonen angestrebt wird. Noch nicht eingezontes Siedlungsgebiet liegt meist an Randlagen und ist daher meist schlecht an den öffentlichen Verkehr angebunden. Neben der Verschiebung von noch unbebauten Bauzonen (→ Nr. 101) kann auch die Verlagerung von Siedlungsgebiet an zentrale und besser erschlossene Gebiete sinnvoll sein.

Effiziente Nutzung der Verkehrsinfrastruktur

Das Wachstum bringt eine Zunahme der Mobilitätsbedürfnisse mit sich. Die Verfügbarkeit von Flächen nimmt aber stetig ab. Entsprechend müssen die bestehenden Verkehrsflächen so effizient wie möglich genutzt werden, damit die zusätzliche Nachfrage bewältigt werden kann. Die Verkehrsteilnehmerinnen und -teilnehmer werden ihren Platzbedarf ebenfalls verkleinern müssen. Die Siedlungsentwicklung nach innen bietet die Chance für kurze Wege. Die Verkehrsinfrastruktur wird dennoch punktuell zu erweitern sein. So werden im Jahr 2055 voraussichtlich bis zu 50% mehr Personen mit der Bahn fahren als heute. Die Bewältigung der Nachfrage bedingt einen Ausbau des S-Bahn-Systems. Neben neuen Tunneln und Gleisen werden hierfür auch zusätzliche Züge benötigt, die gewartet und abgestellt werden müssen. Die Suche nach geeigneten Standorten für Service- und Abstellanlagen (→ Nr. 36) erwies sich jedoch als anspruchsvoll. Angestrebt wird eine Integration der Anlagen auf bereits überbauten Siedlungsflächen, wobei Synergien mit weiteren Nutzungen verfolgt werden.

Entwicklungsgebiete von kantonaler Bedeutung

Im kantonalen Richtplan sind zurzeit zwölf Zentrumsgebiete von kantonaler Bedeutung festgelegt. Die Hälfte davon sind sogenannte Entwicklungsgebiete, die bei der Festsetzung ein hohes Potenzial für eine bauliche Entwicklung aufwiesen. Mit Ausnahme von Schlieren fanden diese Entwicklungsgebiete bereits 1995 Eingang in den kantonalen Richtplan. Viele davon haben in den vergangenen Jahrzehnten eine grosse bauliche Entwicklung erlebt und erfüllen nun die Funktion von Siedlungsschwerpunkten von kantonaler Bedeutung. In diesen Entwicklungsgebieten leben zurzeit über 85 000 Personen, ein Zuwachs gegenüber 2010 um rund 30 000 Personen. Dazu kommen über 20 000 Beschäftigte.

Die bauliche Entwicklung ging häufig mit einem Ausbau der Infrastruktur einher. So erschliessen die Glattalbahnen und die Limmattalbahnen mehrere der kantonalen Entwicklungsgebiete. Die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr wird in den kommenden Jahren weiter ausgebaut. Noch sind nicht alle Potenziale in den kantonalen Entwicklungsgebieten ausgeschöpft. Die baulichen Reserven neigen sich jedoch dem Ende entgegen. Um das Bevölkerungswachstum auffangen zu können und die bestehende Siedlungsstrukturen vor ungewollten Umbaumaassnahmen zu schützen, ist die Bezeichnung weiterer Entwicklungsgebiete zu prüfen.

Abb. 9: In den letzten Jahrzehnten wurden vielerorts brachliegende Fabrikareale zu dichten Quartieren umgebaut. Im Bild: Das Areal der ehemaligen Seidenzwirnerie Zwicky in Wallisellen.



Abstimmung Siedlung und Verkehr

Die Planungen von Kanton, Regionen und Gemeinden haben dazu beigetragen, dass ein Grossteil des Bevölkerungswachstums in die urbanen Handlungsräume – und damit in die mit dem öffentlichen Verkehr besonders gut erschlossenen Räume – gelenkt werden konnte. Der Anteil der Bevölkerung mit einer guten bis sehr guten Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr hat weiter zugenommen.

Gemäss kantonalem Raumordnungskonzept (vgl. Abb. 4, S. 11) soll das Bevölkerungswachstum zu 80% in den urbanen Handlungsräumen aufgenommen werden. Auch wenn dieses Ziel in den vergangenen Jahren nicht ganz erreicht werden konnte, hat es doch eine positive Wirkung entfaltet. In der Folge konnten sowohl die Qualität der Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr als auch der Anteil des öffentlichen Verkehrs am Gesamtverkehrsaufkommen weiter gesteigert werden. Über einen längeren Zeitraum betrachtet wurde damit das im kantonalen Richtplan und im kantonalen Gesamtverkehrskonzept (GVK 2018) verankerte Ziel erreicht, wonach der öffentliche Verkehr mindestens die Hälfte des Verkehrszuwachses übernimmt, der nicht auf den Fuss- oder Veloverkehr entfällt.

Anteil des öffentlichen Verkehrs hat einen hohen Stand erreicht

Gemäss Mikrozensus Mobilität und Verkehr (MZMV) hat der Anteil des öffentlichen Verkehrs im Kanton Zürich zwischen 2000 und 2015 von 24% auf 36% zugenommen (bimodaler Modal Split, gemessen an der zurückgelegten Tagesdistanz). Bei der Erhebung von

2021 wurde zwar ein Rückgang (auf 31%) verzeichnet, der jedoch auf die Coronapandemie zurückgeführt werden kann. Neuere Zahlen aus dem MZMV liegen bisher nicht vor; die Fahrgastfrequenzen im öffentlichen Verkehr haben sich aber seit 2022 erholt und haben inzwischen wieder das Niveau von vor der Pandemie erreicht bzw. übertreffen dieses teilweise deutlich. Die im GVK 2018 gesetzten Modal-Split-Ziele für das Jahr 2030 können jedoch nicht mehr erreicht werden; dies wird erst mit dem nächsten Angebotsausbau der S-Bahn möglich sein.

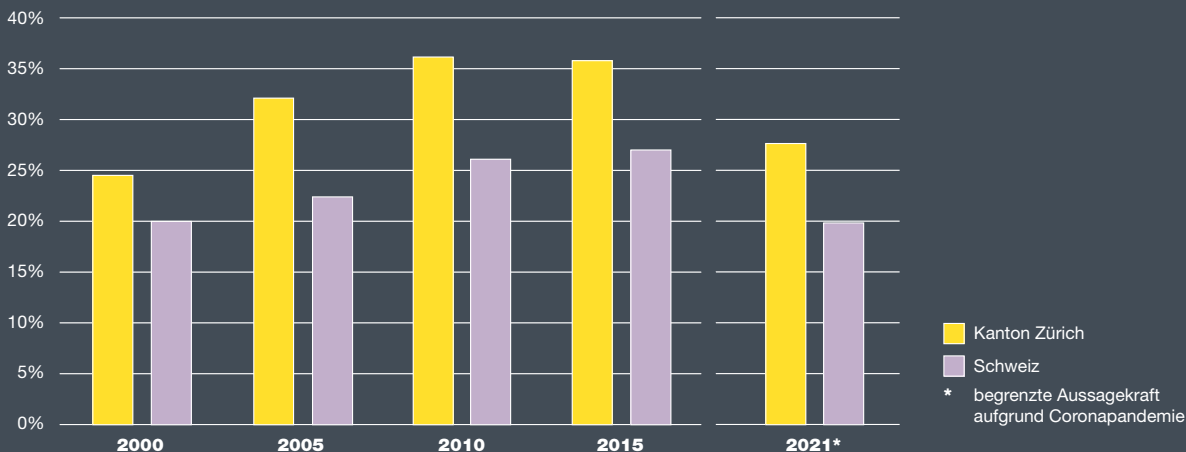
Mit einem Anteil des öffentlichen Verkehrs von 36% an der zurückgelegten Tagesdistanz (Stand MZMV 2015) liegt der Kanton Zürich deutlich über dem gesamtschweizerischen Mittel von 27%. Dabei gibt es allerdings auch innerhalb des Kantonsgebiets grosse Unterschiede: In der Stadt Zürich liegt der ÖV-Anteil bei beachtlichen 51%, während die ländlichen Regionen zum Teil deutlich tiefere Werte aufweisen.

Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr wurde weiter verbessert

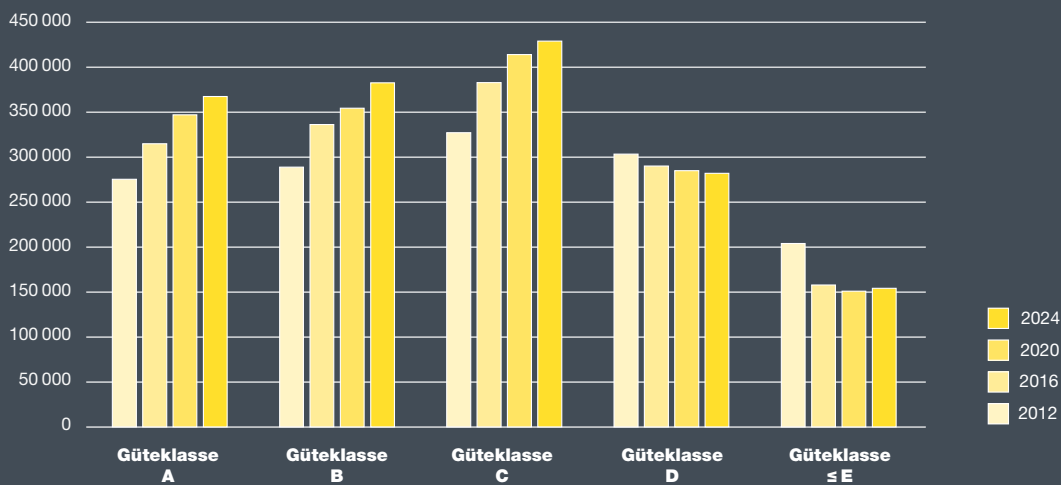
Der Anteil der Bevölkerung, deren Wohnort gut bis sehr gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen ist (Güteklassen A und B), ist zwischen 2012 und 2024 von 40% auf 46% angestiegen. Der Anteil der Bevölkerung mit einer Güteklasse C oder besser stieg von 64% auf 73%. Im gleichen Zeitraum hat der Anteil der Bevölkerung an Lagen mit einer Güteklasse D oder schlechter von rund 36% auf 27% abgenommen.

Ende 2024 wohnten insgesamt 73% der Kantonsbevölkerung (1,2 Mio. Personen) an Lagen, die eine Güteklasse C oder besser aufweisen. Weitere 17,5% (282 000 Personen) lebten an Lagen der Güteklasse D, während rund 9,5% der Bevölkerung (154 000 Personen) auf die Güteklasse E oder schlechter entfielen.

Prozentuale Anteile des öffentlichen Verkehrs (bimodal)



Bevölkerungsentwicklung nach ÖV-Güteklassen
(Anzahl Personen)



Siedlungsentwicklung in die gut erschlossenen Räume lenken

Damit die gute ÖV-Erschliessung von Bevölkerung und Wirtschaft auch in Zukunft aufrechterhalten werden kann, ist die weitere bauliche Entwicklung auf die Haltestellen des öffentlichen Verkehrs auszurichten. Massgeblich hierfür ist die räumliche Verteilung des Geschossflächenbestands sowie der Geschossflächenreserven.

Aktuell sind 28% der Geschossflächen im Kanton Zürich sehr gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen (Güteklasse A). Insgesamt 50% gelten als gut bis sehr gut erschlossen (Güteklassen A und B), während weitere 41% auf die Güteklassen C und D entfallen. Lediglich 9% der Geschossflächen weisen eine Güteklasse E oder schlechter auf. In diesen Zahlen kommt die gute Abdeckung des Siedlungsgebiets mit dem öffentlichen Verkehr zum Ausdruck, wobei vor allem die dicht genutzten Räume in den urbanen Handlungsräumen eine besonders hohe ÖV-Erschliessungsqualität aufweisen.

Aufgrund des anhaltenden Bevölkerungswachstums wird der Bedarf an Geschossflächen für Wohnen und Arbeiten weiter zunehmen. Da die baulichen Potenziale an den besonders gut erschlossenen Lagen allmählich ausgeschöpft sind, entfällt jedoch ein zunehmender Anteil der verbleibenden Reserven auf Gebiete, die mit dem öffentlichen Verkehr weniger gut erreichbar sind. Die gemäss geltenden BZO-Bestimmungen der Gemeinden ausgewiesenen Geschossflächenreserven sind lediglich zu 36% gut bis sehr gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen (Güteklassen A und B). Rund 50% der Geschossflächenreserven entfallen auf die Güteklassen C und D, die restlichen 14% auf die Güteklasse E oder schlechter.

Aufgrund der hohen Kosten wird es nicht möglich sein, grössere Gebiete ausserhalb der dicht besiedelten Räume noch besser an den öffentlichen Verkehr anzubinden. Ein Ausbau des Verkehrsangebots an periphere Lagen würde auch dem kantonalen Raumordnungskonzept widersprechen, das eine Konzentration der Erschliessungswirkung auf Gebiete mit hoher Nutzungsdichte in den urbanen Handlungsräumen vorsieht. Eine weitere Zunahme des Strassenverkehrs ist ebenfalls zu vermeiden, da zentrale Abschnitte des kantonalen Strassennetzes bereits heute ihre Kapazitätsgrenze erreicht haben.

Um die heutige, sehr gute Erschliessungsqualität im Kanton Zürich aufrechterhalten zu können, sind daher die baulichen Potenziale an den besonders gut erschlossenen Lagen noch besser auszuschöpfen. Geschossflächenreserven an weniger geeigneten Lagen ausserhalb der urbanen Handlungsräume sind in besser geeignete Gebiete zu verlagern (vgl. Abb. 6, S. 13). Darauf abgestimmt ist das Angebot des öffentlichen Verkehrs durch weitere Kapazitätssteigerungen und durch gezielte Ausbauten in ausgewählten Gebieten auf die erhöhte Nachfrage ausrichten.

Agglomerationsprogramme

Verkehrs- und Siedlungsentwicklung sind eng miteinander verknüpft. Um die steigenden Mobilitätsbedürfnisse zu bewältigen, unterstützt der Bund mit den Agglomerationsprogrammen kommunale und kantonale Verkehrsinfrastrukturprojekte mit einer Kostenbeteiligung zwischen 30% und 50%. Voraussetzung ist, dass die Verkehrs- und Siedlungsentwicklung wirkungsvoll koordiniert werden.

Agglomerationsprogramme 4. Generation

Agglomerationsprogramme (AP) werden in der Regel alle vier Jahre aktualisiert. Im Rahmen der vierten Generation wurden dem Kanton Zürich Fördermittel von 429 Mio. Franken zugesichert (→ Nr. 33). Im Zeitraum 2024–2028 unterstützt der Bund damit rund 52 Infrastrukturprojekte. Das AP Stadt Zürich–Glattal umfasst die Erweiterungen des Stadtbahn- und Tramnetzes (Tram Affoltern, Verlängerung Stadtbahn Flughafen–Kloten), den Ausbau der Bushöfe an Bahnhöfen, die Aufwertung von Strassenräumen sowie den Ausbau des Velowegnetzes. Mit dem AP Limmattal werden die Veloschnellroute zwischen Spreitenbach und Schlieren, verschiedene Strassenraumaufwertungen sowie Massnahmen für den Fuss- und Veloverkehr mitfinanziert. Das AP Zürcher Oberland umfasst die Veloschnellroute Wetzikon–Uster–Stadt Zürich, Massnahmen für den kommunalen Fuss- und Veloverkehr, die Umgestaltung von Strassenräumen und der Zugänge zu Bahnhöfen.

Agglomerationsprogramme 5. Generation

Im März 2025 hat der Kanton Zürich im Rahmen der fünften Generation die Agglomerationsprogramme Stadt Zürich–Glattal, Winterthur und Umgebung, Zürcher Oberland, Limmattal und Unterland–Furttal beim Bund eingereicht (→ Nr. 34). Erstmals wurde das AP Unterland–Furttal erarbeitet, welches neben Regensdorf elf weitere Gemeinden im Zürcher Unterland umfasst. Daneben ist der Kanton Zürich unmittelbar in der Trägerschaft des AP Obersee und des AP Schaffhausen vertreten.

Die Erarbeitung der Agglomerationsprogramme fand unter Einbezug von kantonalen und kommunalen Behörden, Verkehrsunternehmen, regionalen Planungsgruppen sowie betroffener und interessierter Gruppen statt. Schwerpunkte der fünften Generation sind Massnahmen im Bereich Parkierungspolitik, Temporeduktion, Fuss- und Velowegnetz, nachhaltige Mobilität, nachfragelenkende Massnahmen sowie Siedlung und Landschaft.

Die Agglomerationsprogramme der fünften Generation umfassen insgesamt 345 Massnahmen. Schlüsselprojekte in den jeweiligen Agglomerationsprogrammen sind der Bau der Franca-Magnani-Brücke in der Stadt Zürich, der Neubau des Busdepots Winterthur, die Erneuerung des Bushofs Dietikon, die Umgestaltung der Wehntalerstrasse in Regensdorf und die Erstellung einer Umfahrungsstrasse in der Gemeinde Grüningen. Massnahmen im Bereich der Siedlung und Landschaft werden durch den Bund zwar nicht mitfinanziert, fliessen jedoch in die Bewertung der Gesamtwirkung ein und sind somit mitentscheidend für die Höhe der Kostenbeteiligung durch den Bund.

Verkehrsdrehscheiben

Ein wichtiger Schwerpunkt der Agglomerationsprogramme der fünften Generation bildet die gezielte Förderung von Bahnhöfen als multimodale Verkehrsdrehscheiben und deren Verknüpfung mit der Siedlungsentwicklung (→ Nr. 35). Verkehrsdrehscheiben sind zentrale Knotenpunkte, die ein einfaches, schnelles und effizientes Umsteigen zwischen Verkehrsmitteln ermöglichen und gleichzeitig hochwertige öffentliche Räume sowie Einkaufs-, Freizeit- und Dienstleistungsangebote bereitstellen.

Gemäss den übergeordneten verkehrlichen Zielen des Kantons Zürich sollen multimodale Umsteigeeinrichtungen die Verlagerung auf den öffentlichen Verkehr und auf den Fuss- und Veloverkehr unterstützen. Das Konzept Verkehrsdrehscheiben Kanton Zürich bietet eine Übersicht der bedeutenden intermodalen Umsteigeeinrichtungen. Es typisiert diese Einrichtungen und legt Standards hinsichtlich Grösse und Ausstattung fest. Das Konzept ist damit Grundlage für die längerfristige Weiterentwicklung der Umsteigeeinrichtungen mit Zeithorizont bis 2040.

Informationen zu den Agglomerationsprogrammen und Verkehrsdrehscheiben

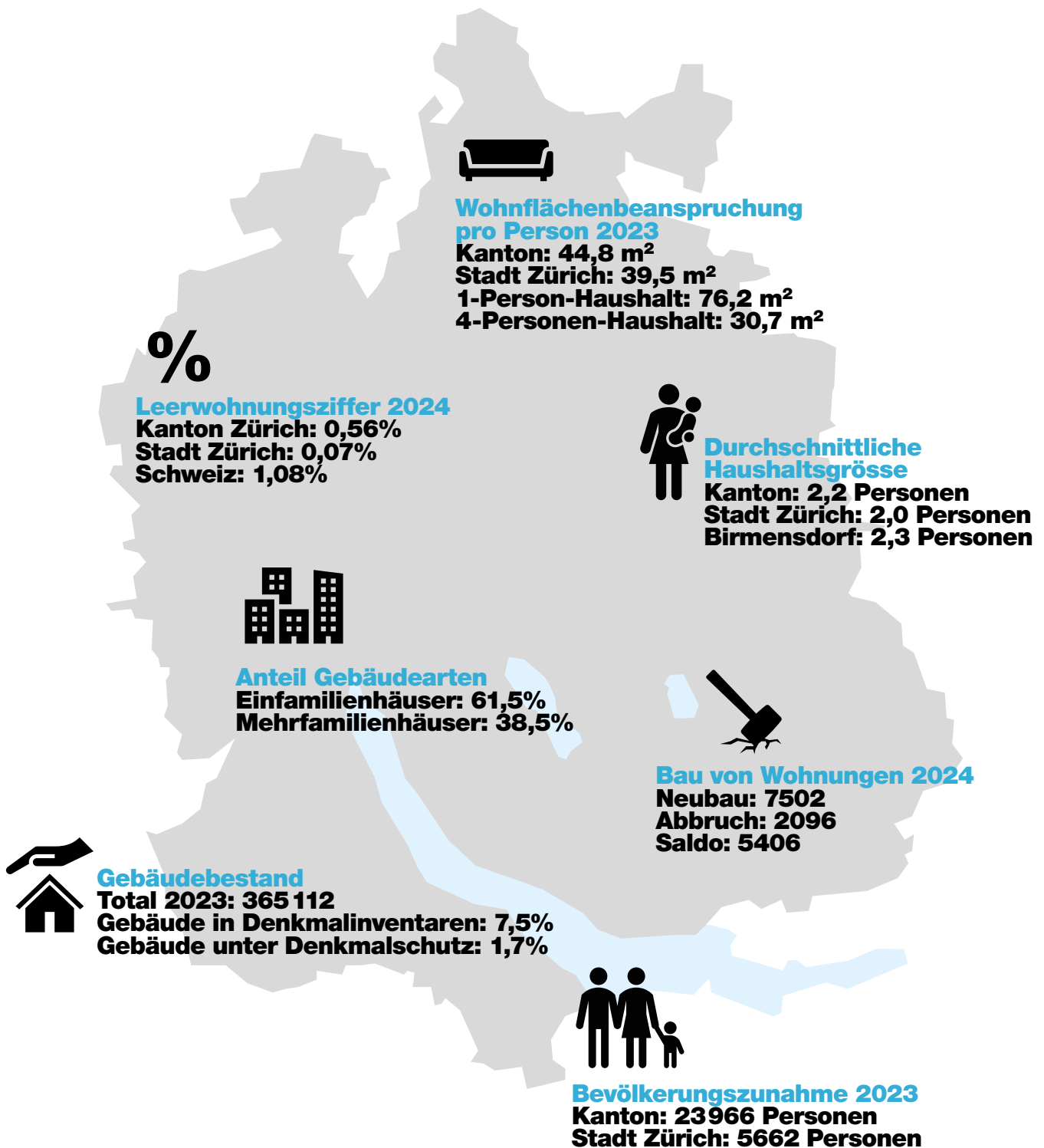




2 Knapper Wohnraum

Wohnraum gehört zu den am meisten diskutierten Themen im Kanton Zürich. Verschiedene Massnahmen können zu einer Verbesserung des Wohnraumangebots beitragen. Mit den Instrumenten der Raumplanung kann eine qualitätsvolle Innenentwicklung unterstützt und auf die vielfältigen Interessen abgestimmt werden.

Kennzahlen zum Wohnen



Erschwinglicher Wohnraum als gesellschaftliche Herausforderung

Die ausgeschriebenen Angebotsmieten steigen seit einigen Jahren fast im ganzen Kanton deutlich an. Auch die Preise für Wohneigentum sind auf einem Allzeithoch. In vielen Agglomerationsgemeinden ist der Erwerb eines Einfamilienhauses für Mittelstandsfamilien kaum mehr möglich. Der Wohnungsleerstand ist gesunken. Erschwinglicher Wohnraum an städtischen Lagen ist rar geworden.

Wohnungspolitische Massnahmen

Entsprechend ist der Ruf nach zusätzlichen wohnungspolitischen Massnahmen und Anpassungen bei Regulierungen noch einmal lauter geworden. Auf Stufe Kanton wurden mehrere Volksinitiativen und verschiedene politische Vorstösse eingereicht, welche mehr erschwinglichen Wohnraum zum Ziel haben. Die Wohnraumversorgung ist auch ein raumplanerisches Thema. Die Verdrängung von Familien und einkommensschwachen Bevölkerungsgruppen aus den Innenstädten hat Konsequenzen für das Zusammenleben in den Quartieren und die Beanspruchung von Verkehrsinfrastrukturen. Innenstadtquartiere entmischen sich zunehmend und die Pendeldistanzen steigen.

Der Regierungsrat hat erkannt, dass erschwinglicher Wohnraum im Grossraum Zürich ein kantonales Interesse darstellt. Entsprechend möchte er das Ziel einer ausreichenden und bedarfsgerechten Wohnraumversorgung in die Kantonsverfassung aufnehmen. Die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau sollen u. a. durch baurechtliche Vereinfachungen und Beschleunigungen verbessert werden. Die Volkswirtschaftsdirektion und die Baudirektion arbeiten gemeinsam an Massnahmen, die auf kantonaler Ebene umsetzbar sind und kurz- bis mittelfristig Wirkung zeigen.

Die Wohnungsnachfrage in den Städten Zürich und Winterthur sowie den zugehörigen Agglomerationen übertrifft das Angebot derzeit erheblich. Dies führt zu steigenden Wohnkosten.

Wirkung möglicher Massnahmen

Im Auftrag des Kantons haben Wüest Partner 16 wohnungspolitische Massnahmen auf ihre Wirksamkeit geprüft. Untersucht wurden einerseits deren Einfluss auf die Wohnungsproduktion und andererseits auf die Wohnkosten. Am vielversprechendsten ist gemäss der Studie das Aufzonen bei gleichzeitigen Vorgaben für einen Anteil an preisgünstigem Wohnraum (vgl. Abbildung unten, Massnahme oben rechts). Die Auslegeordnung der verschiedenen Massnahmen muss diskutiert werden. Mit einer klugen Kombination der vorhandenen Instrumente durch die Behörden kann jedoch eine echte Verbesserung der lokalen Wohnraumversorgung erreicht werden.

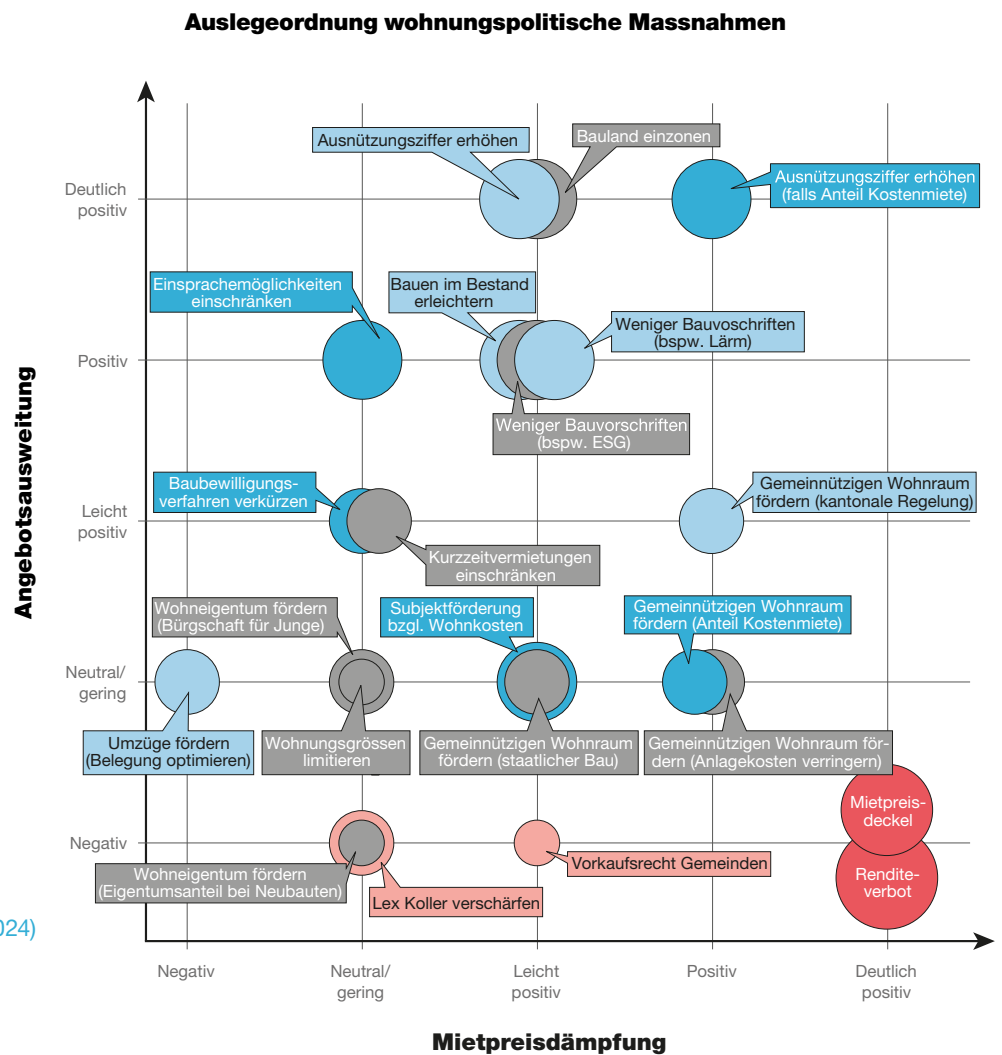


Abb. 10: Auslegeordnung zur Wirkung wohnungspolitischer Massnahmen (Wüest Partner AG, 2024)

Kreisgrösse

Kreisgrösse gibt an, ob und wie viele Wohnungen unmittelbar und direkt von der Massnahme betroffen sind. Je grösser der Kreis, desto stärker die Wirkung.

Farbe

Umfasst soziale oder ökologische Folgen, das Kosten-Nutzen-Verhältnis sowie allfällige Nebenwirkungen.

- Negativ
- Leicht negativ
- Leicht positiv
- Leicht positiv
- Positiv

Die Wohnkostenfrage ist bei einer qualitätsvollen Innenentwicklung mitzubedenken. Mehr erschwinglicher Wohnraum ist Teil einer gelungenen Verdichtung.

Eine verstärkte Innenentwicklung ist Teil der Lösung

Verschiedentlich wurde in den Medien das 2014 revidierte Raumplanungsgesetz für die Verknappung und Verteuerung des Wohnraums verantwortlich gemacht. Der Kanton Zürich liess deshalb in einer Studie gemeinsam mit den Nachbarkantonen sowie dem Bundesamt für Wohnungswesen die Ursachen steigender Wohnkosten untersuchen. Dabei wurde bewusst ein Fokus auf die Rolle der Raumplanung im Boden- und Immobilienmarkt gerichtet. Die ökonomische Analyse wurde von der Universität Bern und dem Immobilienberatungsunternehmen IAZI durchgeführt. Sie versucht, die verschiedenen Einflussfaktoren auf die Wohnkosten herauszuschälen und zu quantifizieren. Die Raumplanung ist dabei einer unter mehreren relevanten Faktoren. Die Studie empfiehlt gezielte Aufzonungen und eine Vereinfachung der Baubewilligungsverfahren. Beide Massnahmen lassen sich ohne Anpassung der geltenden gesetzlichen Rahmenbedingungen annehmen.

Quantität und Qualität

Die Herausforderung beim Wohnungsbau besteht darin, Quantität und Qualität in Einklang zu bringen, d. h., einerseits viele Wohnungen zu errichten und diese andererseits mit qualitätsvollen Innen- und lebenswerten Aussenräumen zu versehen. Es sollen möglichst rasch viele neue Wohnungen erstellt werden, ohne dabei die Fehler des letzten grossen Baubooms der 1960er- und 1970er-Jahre zu wiederholen.

Häufig wird dabei eine Vereinfachung des Baurechts gefordert. Das Potenzial ist jedoch begrenzt. Technische Baunormen sind in der Praxis weitaus wirkmächtiger als gesetzliche Vorgaben. Es ist die Summe der vielen, einzeln für sich betrachtet sinnvollen Bestimmungen, welche das Bauen zunehmend komplizierter und auch teurer gemacht haben. Die öffentliche Hand kann jedoch dazu beitragen, die betroffenen Interessen sachgerecht zu berücksichtigen und gleichzeitig einen Umgang mit der zunehmenden Komplexität zu finden. Im Projekt «Zukunftsfähiges Planen und Bauen» (→ Nr. 9) der Baudirektion wird daher untersucht, wie regulatorische Hindernisse, die dem Weiterbauen im Bestand im Wege stehen, abgebaut werden können. Auch die Förderung der Kreislaufwirtschaft und die Vermeidung von Treibhausgasemissionen beim Bauen werden im Rahmen dieses ämterübergreifenden Projekts unter die Lupe genommen. Schuld daran, dass es zuweilen lange dauert, bis Bauentscheide vorliegen, ist weniger das Baubewilligungsverfahren an sich. Vielmehr werden häufiger Rechtsmittel ergriffen, die lange dauernde Rekursverfahren nach sich ziehen.

Verfahren beschleunigen

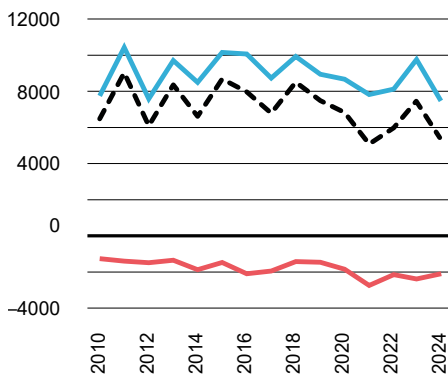
Auch die Digitalisierung von Verfahrensabläufen wurde vom Kanton weiter vorangetrieben. Baugesuche können demnächst vollständig digital eingereicht und abgewickelt werden (→ Nr. 86). Dies vereinfacht das Baubewilligungsverfahren für die Gesuchsteller. Zudem arbeitet der Kanton an Massnahmen, um die Bearbeitungsfristen zu optimieren. Weiter wurden im Bereich der energetischen Umbauten verschiedene zuvor bewilligungspflichtige bauliche Massnahmen der einfachen Meldepflicht unterstellt. Dies kommt insbesondere bei Photovoltaikanlagen auf Dächern und dem Einbau von Wärmepumpen zum Tragen.

Aufstockungen, Erweiterungen und Umnutzungen schaffen neuen Wohnraum und erhalten die Qualitäten der Bestandsbauten.

Weiterbauen statt abbrechen

Ein grosses Potenzial für mehr Wohnraum besteht in der Nutzung der noch vorhandenen Geschossflächenreserven. Vielerorts sind diese Reserven erheblich. In den geltenden Zonenordnungen könnten manchenorts ein- bis zwei Stockwerke zusätzlich erstellt werden, an einigen Lagen sogar mehr. Dies passiert jedoch nicht, weil das Weiterbauen am Bestand aufwendig erscheint oder sich ökonomisch nicht rechnet. Mit Blick auf die Wohnraumversorgung sind daher Rahmenbedingungen anzupassen, sodass eine qualitätsvolle Innenentwicklung unterstützt wird. Die Akzeptanz einer baulichen Verdichtung der Innenstädte ist bei Aufstockungen und Erweiterungen nachweislich höher als bei Ersatzneubauten. Auch in den Einfamilienhausquartieren der Agglomerationsgemeinden kann der Ansatz des Weiterbaus hilfreich sein. Mittelfristig können die Gemeinden eine massvolle Transformation von zentrumsnahen Quartieren in Gang bringen, ohne in die Eigentumsrechte einzugreifen.

Wohnungsbau Kanton, 2010–2024
(Anzahl Wohnungen)



Wohnungsbau Stadt Zürich, 1990–2024
(Anzahl Wohnungen)

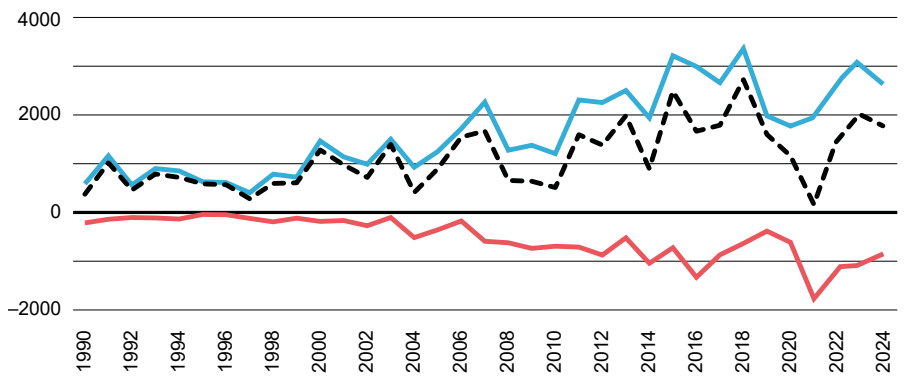


Abb. 11: Die zunehmende Zahl von Abbrüchen vermindert den durch die Neubautätigkeit erzielten Wohnungszuwachs. In der Stadt Zürich zeigt sich diese Entwicklung stärker und früher als im kantonalen Durchschnitt.

Ersatzneubauten und Sanierungen haben vielschichtige Auswirkungen

Auf- und Umzonungen sind ein wichtiger Hebel, um mehr Wohnraum zu schaffen. Dies bestätigt auch eine Studie der ETH Zürich, die u. a. auf Datengrundlagen des Kantons basiert. Sie zeigt einerseits, dass neuer Wohnraum im Kanton Zürich überwiegend durch Ersatzneubauten entsteht. So wurden etwa im Zeitraum von 2015 bis 2020 ungefähr sechseinhalbmal so viele Ersatzneubauten erstellt, wie es Umbauten von bestehenden Gebäuden gab, durch die mehr Wohnraum entstand. Andererseits zeigen die Studienergebnisse, dass durch Ersatzneubauten und Sanierungen die Angebotsmieten – Mietpreise von Wohnungen, die aktuell auf dem Markt angeboten werden – in der Regel steigen, was zur Verdrängung ärmerer Haushalte (Gentrifizierung) führen kann. Dies geschieht vor allem, wenn infolge von Auf- und Umzonungen aktuell günstige Mietwohnungen abgerissen und durch neue Häuser mit höheren Mieten ersetzt werden. Geschieht dies in grossem Umfang, so kann sich dadurch die Bevölkerungszusammensetzung verändern. Meist werden von der neuen Bewohnerschaft auch andere Angebote, als die im Quartier bereits vorhandenen, nachgefragt, was wiederum zu Veränderungen der bestehenden Quartierinfrastruktur führen kann. Die Innenverdichtung trägt wesentlich dazu bei, den steigenden Wohnraumbedarf zu decken. Die sozioökonomischen Folgen müssen jedoch mitbedacht werden. Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen bereitzustellen heisst letztlich auch, die soziale Durchmischung zu erhalten und damit den gesellschaftlichen Zusammenhalt zu unterstützen.

Veränderung der durchschnittlichen Angebotsmieten
von 2005–2010 zu 2015–2020

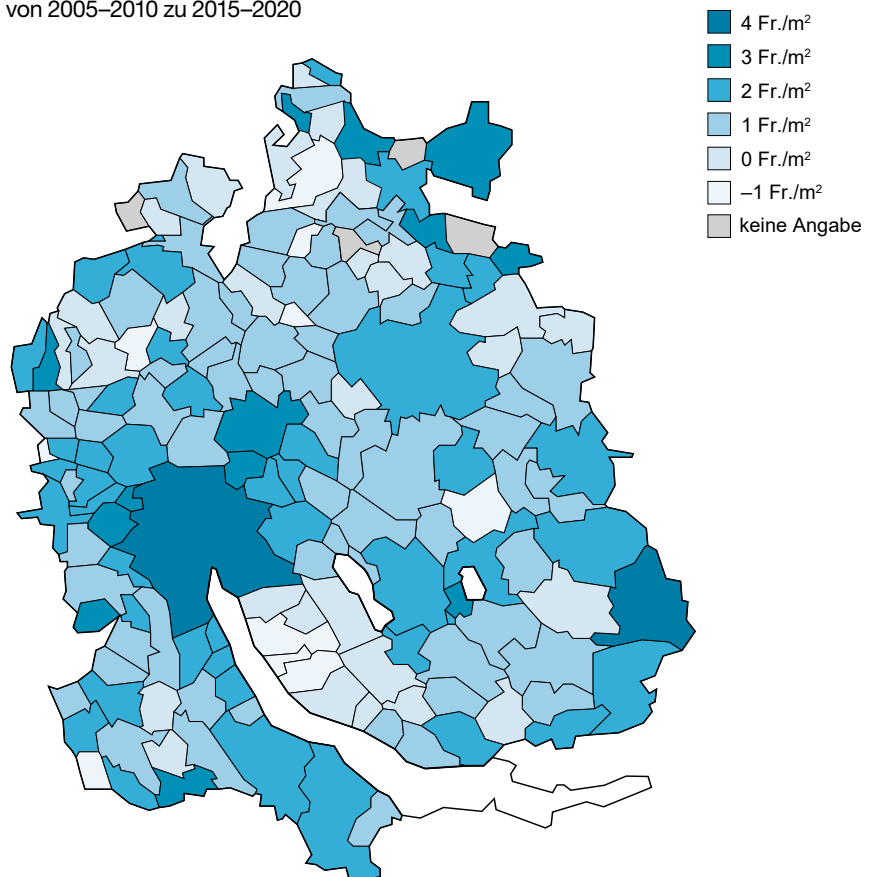


Abb. 12: Die Preise für angebotenen Wohnraum stiegen in weiten Teilen des Kantons deutlich an. In der Stadt Zürich kostete 2015–2020 eine 100 Quadratmeter grosse Wohnung 478 Franken mehr als noch 2005–2010, ein Anstieg um 4.78 Fr. pro Quadratmeter Wohnfläche.

Demografischer Wandel erfordert angepasste Angebote

Die Lebenserwartung der Bevölkerung nimmt seit Jahrzehnten zu und die Bevölkerung wird immer älter. Dies wirkt sich auch auf die Nutzung der Wohnflächen aus. Die demografische Alterung ist ein wesentlicher Treiber der Wohnflächenbeanspruchung. Die meisten Personen, die im Kanton Zürich älter als 65 Jahre sind, leben in Paarhaushalten ohne Kinder oder in Einpersonenhaushalten. Nach dem Auszug der Kinder nutzen Paare im Schnitt rund 58 m² Wohnfläche pro Kopf und damit deutlich mehr als der Durchschnitt mit rund 45 m². Stirbt der Lebenspartner oder die Lebenspartnerin, erhöht sich die Wohnflächenbeanspruchung nochmals wesentlich, nämlich auf rund 90 m².

Rund jede fünfte Person wird 2055 über 65 Jahre alt sein. Die demografische Alterung beeinflusst die Beanspruchung von Wohnflächen. Neue, flächeneffiziente Wohnformen sind gefragt.

Generell wächst die Bevölkerungszahl im Kanton Zürich gemäss aktuellem Bevölkerungsszenario in allen Altersgruppen. Die Altersgruppen wachsen jedoch unterschiedlich stark. Am stärksten wächst die Gruppe der Menschen im Pensionsalter mit 48%. Bei der erwerbstätigen Bevölkerung wird mit einem Zuwachs von 15% gerechnet. Das geringste Wachstum wird mit 2% für die Bevölkerung im Alter zwischen 0 und 19 Jahren erwartet. Das bedeutet, dass die demografische Alterung, die bereits in den vergangenen Jahrzehnten ausgeprägt war, bis 2055 weiter voranschreitet. Der Anteil der über 65-Jährigen wird von rund 18% auf rund 22% ansteigen. Besonders stark wächst dabei die Gruppe der Personen über 80 Jahre. Vor dem Hintergrund des anhaltenden Bevölkerungswachstums und der zunehmenden Alterung verschiebt sich die Nachfrage nach Wohnraum zu flächeneffizienten Angeboten, welche den Bedürfnissen von Alt und Jung entsprechen.

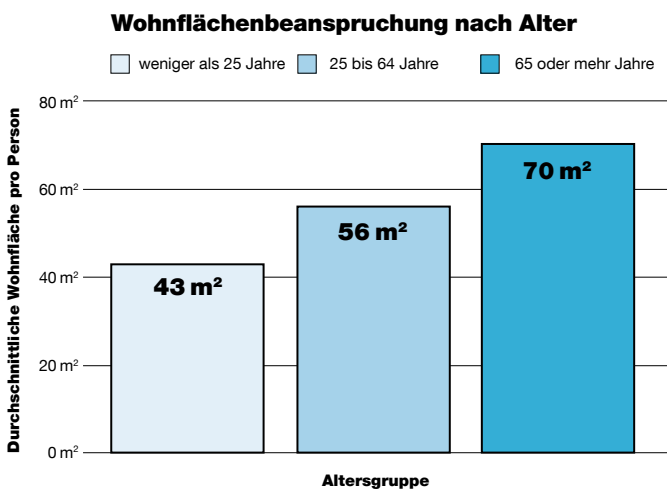


Abb. 13: Durchschnittlich wächst die Wohnflächenbeanspruchung mit zunehmendem Alter an.

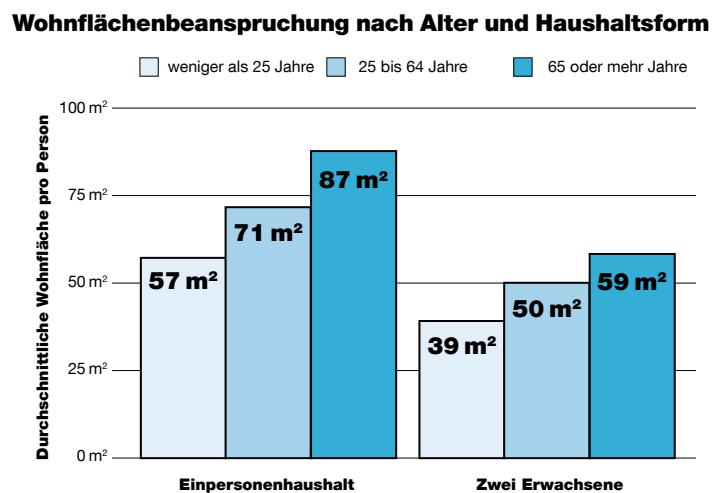


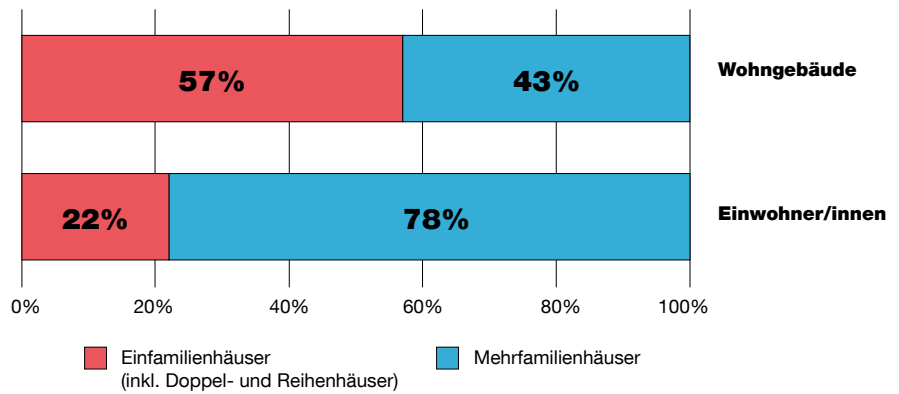
Abb. 14: Die pro Person beanspruchte Wohnfläche ist nicht nur abhängig vom Alter, sondern auch von der Haushaltsgrösse.

Einfamilienhäuser prägen die Wohnlandschaft

Eine raumplanerische Herausforderung der demografischen Alterung (→ Nr. 91) besteht darin, dass die Wohnflächenbeanspruchung pro Person tendenziell zunimmt. Eindrücklich zeigt sich dies bei den Einfamilienhausquartieren. Sie nehmen im Kanton Zürich nach Zahl der Gebäude sowie in Bezug auf die Siedlungsfläche den grössten Anteil an allen Wohnbauten und Wohnzonen ein. Wohnraum bieten sie hingegen nur einem Fünftel der Bevölkerung. Die Hälfte der Einfamilienhäuser wird im Kanton Zürich von Kleinhaushalten mit einer oder zwei Personen bewohnt, die sich mehrheitlich in der Nachfamilienphase befinden.

Verteilung der Wohgebäude und Einwohner/innen auf Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser

Abb. 15: Rund 57% der Wohnbauten im Kanton Zürich sind Einfamilienhäuser. Darin wohnen jedoch nur 22% der Bevölkerung.



Bis 2055 werden im Kanton Zürich voraussichtlich um 430 000 Personen im Alter von 65 Jahren und älter leben.

Unterschiedliche Wohnangebote fördern

Bekannt und gut erforscht ist, dass ein Teil der älteren Personen gerne aus ihren zu gross gewordenen Häusern oder Wohnungen ausziehen möchte. Oft finden sie aber keine guten Wohnalternativen. Neue, moderne und altersgerecht gestaltete Mietwohnungen sind in der Regel deutlich teurer als die zu gross gewordene Mietwohnung oder das weitgehend abbezahlte Haus mit Garten.

Angebotslücken bestehen auch bei Alterswohnprojekten mit Betreuungsdienstleistungen oder für spezielle Zielgruppen. Weder Wohnen im Alter noch generationendurchmisches Wohnen entsteht von allein. Ein mögliches raumplanerisches Instrument, um beides zu fördern, bilden beispielsweise städtebauliche Verträge, die bei Auf- oder Umzonungen und Gestaltungsplänen mit erhöhter Ausnützung zum Einsatz kommen können. Die Gemeinden besitzen mit diesem Instrument die Möglichkeit, die Anforderungen an die Planung auch bezüglich Wohnangebot mitzubestimmen, in die gewünschte Richtung zu lenken und dessen Ausführung zu sichern. Auch in den Bau- und Zonenordnungen können zum Beispiel bei Aufzonungen Vorgaben zur Erstellung von preisgünstigem Wohnraum verankert werden, um die Entwicklung vor dem Hintergrund des demografischen Wandels in die benötigte Richtung zu lenken und dessen Ausführung zu sichern. Schliesslich können auch gemeindeeigene Grundstücke in Zusammenarbeit mit geeigneten Trägern wie Genossenschaften oder Stiftungen genutzt werden, um verschiedene Wohnformen zu fördern und die Angebotslücken zu schliessen.

Städtebauliche Verträge

Städtebauliche Verträge basieren auf dem Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) des Kantons Zürich. Gemeinden, die in ihrer Bau- und Zonenordnung einen Mehrwertausgleich bei Auf- oder Umzonungen verlangen, können mit den Eigentümern städtebauliche Verträge abschliessen, um die Mehrwerte auszugleichen. In städtebaulichen Verträgen kann der Ausgleich durch die Eigentümerschaft im Zusammenhang mit dem jeweiligen Projekt mittels Sachleistungen erfolgen. Dies sind Leistungen, von denen die Allgemeinheit profitiert, zum Beispiel wenn ÖV-Infrastrukturen verbessert oder Plätze, Parks, Einrichtungen für Soziales, Gesundheit, Erholung, Bildung oder preisgünstiger Wohnraum geschaffen werden. Städtebauliche Verträge sind somit massgeschneidert auf die lokalen Bedürfnisse, flexibel zwischen Gemeinde und Eigentümerschaft aushandelbar.

Die Beziehung zwischen den Generationen sollte stets als gegenseitig verstanden werden.

Generationendurchmischtes Wohnen

Altersgerechte Wohnungen und ein durchmischtes Umfeld mit Unterstützungs- und Vernetzungsangeboten können dazu beitragen, die Selbstständigkeit und Integration auch im hohen Alter möglichst lange aufrechtzuerhalten. Die meisten Menschen im hohen Alter leben heute allein, oft in einer Wohnung, die für eine vierköpfige Familie erstellt wurde und in Siedlungsformen ohne gemeinschaftliche Strukturen. Das gilt nicht nur für Einfamilienhäuser, sondern ebenso für Miet- und Eigentumswohnungen. Allein wohnen bedroht die Selbstständigkeit. Ein Beispiel für generationendurchmischtes Wohnen ist das Zentrum Bären in Nürens Dorf. Ausgelöst durch den gestiegenen und veränderten Bedarf im Alters- und Pflegebereich erarbeitete Nürens Dorf ein Alterskonzept. Zur Realisierung einer Seniorenresidenz erwarb die Gemeinde die Liegenschaft Gasthof Bären sowie angrenzendes Bauland. Die Sachwerte sowie Planungs- und Bauleistungen wurden von ihr in die Neugründung einer eigenen Genossenschaft eingebracht. Weiter unterstützte die Gemeinde das Projekt mit einem zinslosen bzw. zinsgünstigen Darlehen. Heute bietet das Zentrum neben Alterswohnraum auch verschiedene Angebote für externe Nutzerinnen und Nutzer. Neben den Spitex-Diensten leistet der Verein Nüeri-Netz zudem wertvolle Unterstützungsarbeit und Freiwilligeneinsätze. Mit dem Angebot konnte eine wesentliche Versorgungslücke in der Gemeinde geschlossen werden.

Abb. 16: Zentrum Bären in Nürens Dorf: Die Liegenschaft wurde von der Gemeinde erworben und zu einem Zentrum ausgebaut. Es bietet genossenschaftliche und preisgünstige Alters- und Pflegewohnungen, Gemeinschaftsräume, eine Arztpraxis, ein Restaurant und weitere Angebote.



Vorteile der regionalen Koordination von Wohnprojekten

Abgestimmte Planung in der Alterspolitik

Die relevanten Ebenen für die Altersarbeit und den Umgang mit diesem Thema in der Planung sind das Quartier und die Region. Im Quartier sind die persönlichen Netzwerke, Nachbarschaftshilfe und Freiwilligenarbeit verwurzelt, es sollte die nötige Versorgung garantieren und altersfreundlich gestaltet sein. Hingegen sind professionelle Anbieter von Pflege und Betreuung oft regional organisiert. Da weder Quartier noch Region institutionelle Ebenen sind, ist die Gemeinde die geeignete Organisatorin und Koordinatorin, Bestellerin oder Trägerschaft von altersfreundlichen Strukturen. In ländlichen Regionen hat der Aufbau von Wohn- und Betreuungsangeboten oft nur eine Chance, wenn die Nachfrage regional erschlossen wird. Wenn neue Projekte, die das selbstständige Wohnen im Alter unterstützen, auf regionaler Ebene von mehreren Gemeinden koordiniert und abgestimmt werden, können Angebotslücken gezielter geschlossen werden. Anstatt dass jede Gemeinde ein Alterswohnprojekt mit den nötigsten Basisdienstleistungen realisiert, können Projekte mit massgeschneiderten Angeboten für bestimmte Zielgruppen entwickelt werden.

Abb. 17: Soziale Kontakte spielen eine wichtige Rolle für ein langes selbstständiges Leben. Gemeinschaftsraum Bergli, Bülach.



Mehrwertausgleich im Kanton Zürich

Das Raumplanungsgesetz des Bundes verlangt von den Kantonen, dass sie erhebliche planungsbedingte Vorteile – sogenannte Mehrwerte – mindestens bei Einzonungen ausgleichen. Seit dem 1. Januar 2021 sind das Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) und die ausführende Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) in Kraft. Laut § 27 MAG erstattet der Regierungsrat alle vier Jahre Bericht über die Auswirkungen dieses Gesetzes. Es folgt der erste Bericht zum Mehrwertausgleich im Kanton Zürich.

Umsetzungstand in den Gemeinden

Die Gemeinden sind verpflichtet, den Mehrwertausgleich bei Um- und Aufzonungen in ihren kommunalen Nutzungsplanungen zu regeln. Sie können dabei eine Mehrwertabgabe zwischen 0% und 40% und eine Freifläche zwischen 1200 m² und 2000 m² festlegen. Dafür hatten sie bis 1. März 2025 Zeit. Mit der parlamentarischen Initiative betreffend Frist Umsetzung MAG in den Gemeinden (KR-Nr. 136/2023) ist eine Fristverlängerung um drei Jahre vorgesehen.

Stand November 2024 ist der Mehrwertausgleich bei 68 Gemeinden in Kraft. Bei 77 Gemeinden wurde die Anpassung der Bauordnung genehmigt, bei 99 Gemeinden vorgeprüft. Bislang verzichteten 2 Gemeinden auf eine Mehrwertabgabe – in diesem Fall kommt es nur zu einem Ausgleich bei Einzonungen und zugunsten des Kantons. Die Gemeinden wählten einen Abgabesatz zwischen 10% und 40% bei Auf- und Umzonungen sowie eine Freifläche zwischen 1200 und 2000 m². Die Verteilung zeigt, dass sowohl ländliche als auch städtische Gemeinden hohe Abgabesätze und tiefe Freiflächen wählten und umgekehrt. Ein eindeutiger Stadt-Land-Graben lässt sich nicht ausmachen.

Für die aktuelle Wirkungskontrolle wurden bei den Gemeinden Daten bis Ende 2023 erhoben. Die Wirkungskontrolle zeigt, dass bis Ende 2023 noch keine Gemeinde im Kanton Zürich rechtskräftige Abgaben für Um- und Auszonungen erhoben hat. Die kommunalen Mehrwertausgleichsfonds weisen deshalb bis Ende 2023 noch keine Erträge auf.

Kantonaler Mehrwertausgleichsfonds

Bei Einzonungen und Umzonungen von Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen fliessen 20% des Mehrwerts in den kantonalen Mehrwertausgleichsfonds. Die Fondsmittel können für Auszonungen und Massnahmen der Raumplanung verwendet werden.

Die Siedlungsentwicklung der vergangenen Jahre führte kaum zu abgabepflichtigen Einzonungen, sondern vollzog sich in den bereits vorhandenen Bauzonen. Nur für kleinere Einzonungen konnte der Kanton Abgaben erheben. Beiträge an Auszonungen und an raumplanerische Massnahmen konnten noch keine finanziert werden, da der kantonale Mehrwertausgleichsfonds aufgrund der laufenden Kosten noch nicht über entsprechende Mittel verfügt.

Aufgrund der derzeit fehlenden finanziellen Mitteln steht eine Änderung des MAG zur Debatte. Diese sieht vor, dass sich der Mehrwertausgleichsfonds für Beitragszahlungen bei Auszonungen vorübergehend verschulden kann. Diese Gesetzesänderung wird zurzeit beraten (Vorlage 5968).



3 Wertvolle Landschaft

Je dichter die Siedlungsräume werden, desto wichtiger werden qualitätsvolle Frei- und Erholungsräume sowie unverbauete Landschaften.

Mit dem Wachstum der Bevölkerung steigt der Bedarf an Lebensmitteln und an Kulturland zu deren Produktion.

Und weil es im Siedlungsgebiet immer enger wird, wächst die Versuchung, Nutzungen nach aussen zu verlagern. Der Druck auf die unbebaute Landschaft und die Natur nimmt zu.

Mit dem Bevölkerungswachstum nehmen die Ansprüche an die Landschaft zu. Der Flächenbedarf für verschiedene Nutzungen wird weiter steigen. Es gilt, abzuwägen, wie die wichtigen Funktionen der Landschaft erhalten werden können und welche Nutzungen Platz finden sollen.

Kontroverse Ansprüche an die Landschaft

Die Landschaft ist einem stetigen Wandel unterworfen, der in hohem Masse durch die Bedürfnisse des Menschen beeinflusst wird. Zur Landschaft gehören nicht nur unbebaute Natur- und Kulturlandschaften, sondern auch unsere Städte, Dörfer und Infrastrukturen (→ Nr. 39 und 40). Das Wachstum der Bevölkerung bringt eine bauliche Entwicklung mit sich sowie einen zunehmenden Flächenbedarf zur Erfüllung unterschiedlicher Bedürfnisse. Der Kanton hat dabei vielfältige Aufträge zu erfüllen, welche durch ihre Umsetzung die noch weitgehend unverbaute Landschaft verändern. Die Herausforderung der Raumplanung besteht darin, den verschiedenen und teilweise gegenläufigen Ansprüchen an die Landschaft vorausschauend gerecht zu werden. Was soll wo Platz finden? Welche Nutzungen gehören ins Siedlungsgebiet? Welche dürfen oder müssen sogar ausserhalb angeordnet werden? Zunehmend muss Platz gefunden werden für neue und grössere Infrastrukturanlagen, beispielsweise für erneuerbare Energien (etwa Windkraftanlagen) oder neue Kiesgruben und Deponien. Gleichzeitig soll der Landwirtschaft genügend geeignetes Kulturland erhalten bleiben, weshalb im Kanton Zürich Fruchtfolgeflächen bei anderweitiger Beanspruchung grundsätzlich gleichwertig kompensiert werden müssen. Und die Ökologische Infrastruktur soll aufgewertet werden, um dem Biodiversitätsverlust entgegenzuwirken. Zudem nimmt auch der Bedarf an Erholungsgebieten mit dem Wachstum der Bevölkerung zu. Häufig sollen die gleichen Flächen für verschiedene Nutzungen dienen, was zu Interessenkonflikten führt. Um all den Ansprüchen an die Landschaft gerecht zu werden, sind sorgfältige und gut dokumentierte Interessenabwägungen unerlässlich.



Abb. 18: Multifunktionale Landschaft: Nahrungsmittel- und Energieproduktion, Entsorgung, Erholung und Sport, Naturschutz und vieles mehr braucht Platz ausserhalb des Siedlungsgebiets. Sorgfältige Interessenabwägungen und Mehrfachnutzungen sind gefragt.

Vielzahl von Nutzungsansprüchen auf begrenztem Raum

Flächenbedarf für Infrastrukturen

Das Bewusstsein für Nachhaltigkeit führte in den letzten Jahren verstärkt zu einem Umdenken sowohl im Bereich des nachhaltigen Bauens als auch im Bereich der Energieproduktion. Für die Landschaft ist diese Entwicklung nicht in jeder Hinsicht nur positiv. Der Flächenbedarf für Anlagen nimmt zu, der Druck auf die Landschaft ebenso.

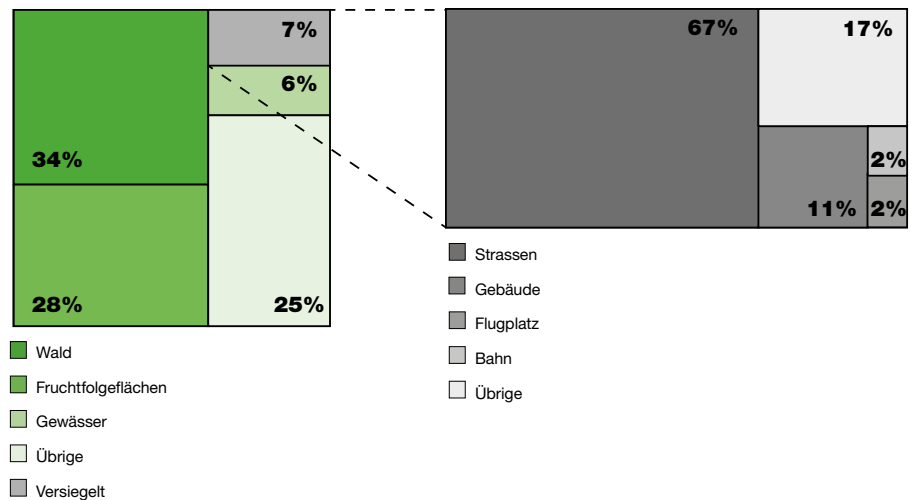
Kreislaufwirtschaft und Deponieplanung

Der Regierungsrat hat im März 2024 die Strategie zur Kreislaufwirtschaft im Kanton Zürich verabschiedet. In einer Kreislaufwirtschaft werden der Zufluss neuer Rohstoffe in den Wirtschaftskreislauf sowie der Anteil der Stoffe, die auf Deponien abgelagert werden, möglichst verkleinert. Durch diese Strategie werden jedoch zusätzlich Zwischenlager und Recyclingstellen benötigt, welche auf verfügbare Flächen angewiesen sind.

Recyclinganlagen und andere der Kreislaufwirtschaft dienende Infrastrukturanlagen gehören gemäss Raumplanungsgesetzgebung grundsätzlich in die Bauzonen. Sie sind weder für die Bewirtschaftung von Landwirtschaftsland nötig noch auf einen spezifischen Standort ausserhalb der Bauzonen angewiesen. Aufgrund der Grösse und Immissionen der Anlagen und der Konflikte mit bestehenden Nutzungen werden jedoch nur schwer Standorte im bereits überbauten Gebiet gefunden. Auf dem Areal von Deponien und Kiesgruben soll daher auch die Möglichkeit geschaffen werden, Recyclinganlagen zu errichten, wenn diese zu einer Reduktion des Deponiematerials oder des Primärrohstoffverbrauchs beitragen. Der Ruf nach Flächen ausserhalb des Siedlungsgebiets wird laut. Werden die Anlagen möglichst siedlungsfern in die Landschaft platziert, tragen sie zu deren weiteren Zerschneidung und Entwertung bei.

Der beschränkte Platz und die Nutzungskonflikte im Siedlungsgebiet erhöhen den Druck auf die Landschaft.

Abb. 19: Nutzung der Flächen ausserhalb des Siedlungsgebiets: Von der Gesamtfläche ausserhalb des Siedlungsgebiets sind 7% versiegelt oder überbaut. Davon entfällt der grösste Teil auf Strassenflächen.



Erneuerbare Energien

Um eine nachhaltige Energieversorgung des Kantons zu gewährleisten, ist eine möglichst rasche Realisierung neuer und der Ausbau bestehender Anlagen für erneuerbare Energien erforderlich. Aufgrund der fachlichen Komplexität, der Einzelfallbetrachtung sowie der Zuständigkeiten zahlreicher Akteure aller drei Staatsebenen dauern die Planungs- und Bewilligungsverfahren für solche Anlagen heute sehr lange. Sowohl auf Bundesebene als auch im Kanton Zürich sind Verfahrensbeschleunigungen für die Bewilligung erneuerbarer Energiekraftwerke in Vorbereitung. Denn die Zeit drängt. Im Jahr 2040, spätestens 2050, soll der Kanton Zürich klimaneutral sein.

Das bisher zweistufige Verfahren mit Nutzungsplanung und Baubewilligungsverfahren soll gemäss Bund neu in einem koordinierten Verfahren zusammengelegt werden (→ Nr. 8). Das Verfahren würde damit schneller und effizienter, die Verfahrensrechte der Betroffenen blieben dennoch gewahrt.

Verfahrensbeschleunigungen sollen die Realisierung von Energieanlagen vorantreiben.

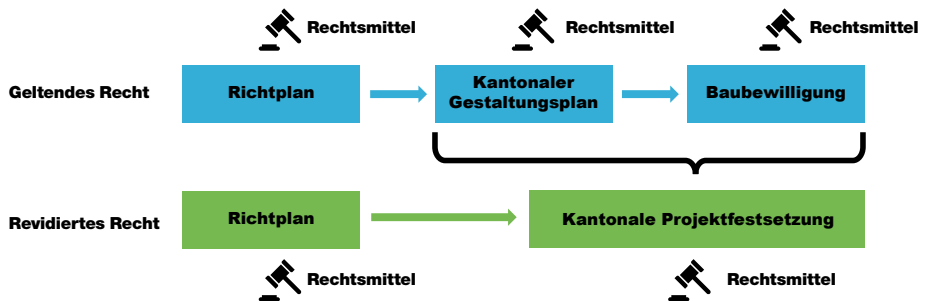


Abb: 20: Verfahrenskoordination für eine beschleunigte Bewilligung von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien

Ökologische Infrastrukturplanung

Die Biodiversität ist in einem schlechten Zustand. Auch im Kanton Zürich sind wichtige Lebensräume und Arten drastisch zurückgegangen. Deshalb erarbeitet die Baudirektion die Fachgrundlage Ökologische Infrastruktur. Diese quantifiziert den Bedarf an natürlichen Lebensräumen, weist vorhandenes Potenzial sowie Handlungsschwerpunkte aus und ist behördenverbindlich. Ihr Ziel ist es, bis 2040 die Erhaltung und Förderung der Biodiversität im Kanton Zürich nachhaltig zu gewährleisten.

Eignungsgebiete für Windanlagen

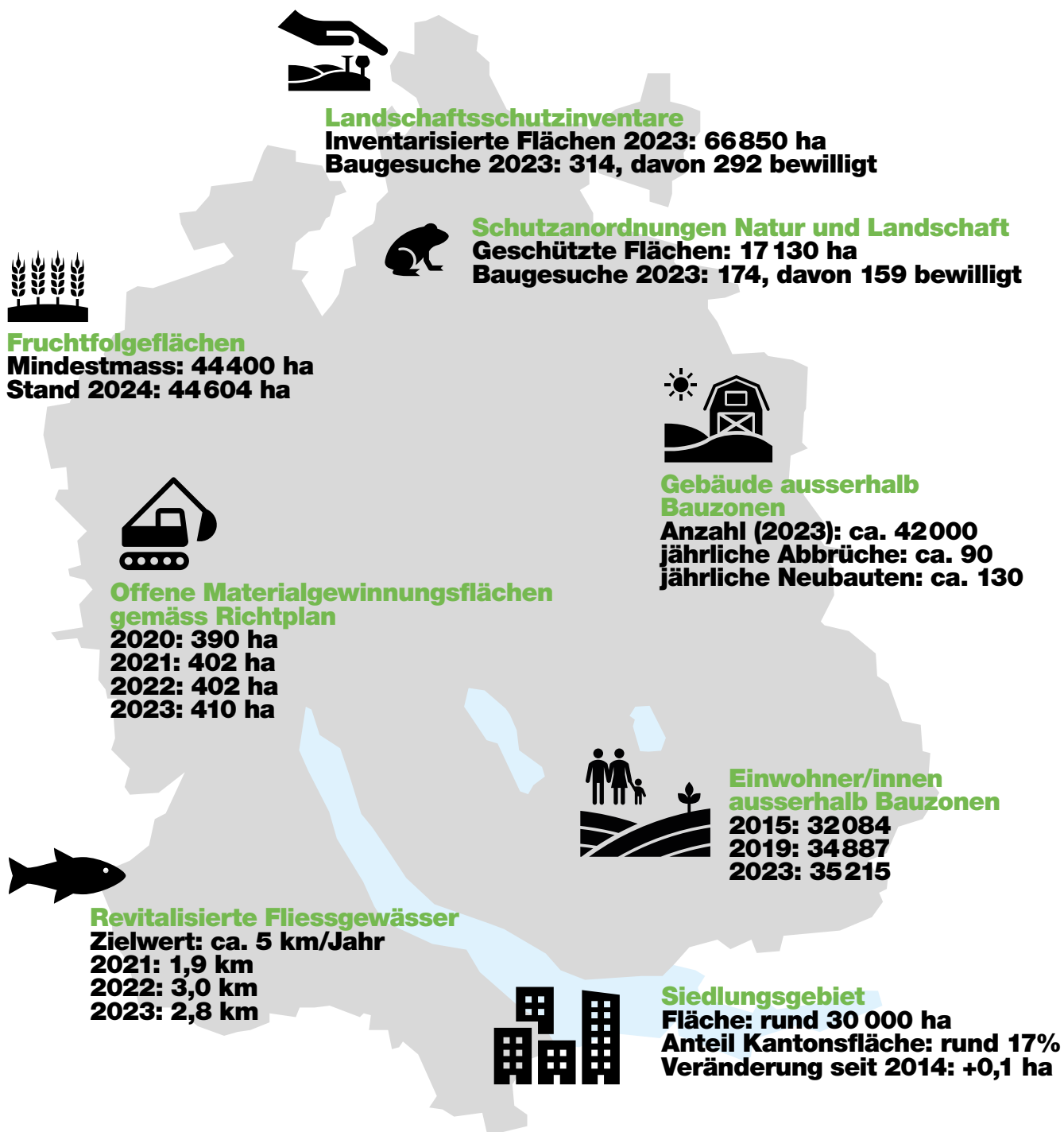
Mit der Richtplanteilrevision Energie (→ Nr. 23) schafft der Kanton Zürich die planerischen Voraussetzungen für die Nutzung der Windenergie. Dies geschieht durch die Festsetzung von Eignungsgebieten. In einem ersten Schritt hat die Baudirektion Gebiete ermittelt, in denen es sich lohnen könnte, Windenergie zu nutzen. Diese Potenzialgebiete wurden im Austausch mit den Gemeinden, den Natur- und Landschaftsschutzverbänden, der Energiebranche und dem Bund vertieft auf ihre Eignung überprüft. Der Regierungsrat hat das Energiepotenzial und die Schutzaspekte von insgesamt 52 Potenzialgebieten gegeneinander abgewogen. 19 davon beurteilt er als geeignet und schlägt sie zum Eintrag in den kantonalen Richtplan vor. In diesen Gebieten könnten Elektrizitätsunternehmen und weitere Private Windenergieprojekte planen und beim Kanton zur Prüfung einreichen.

Langfristige Raumentwicklungsstrategie

Die 2014 vom Regierungsrat festgelegte Langfristige Raumentwicklungsstrategie (LaRES) wurde 2024 mit Inhalten zu den Themen «Flächenbedarf für die Erzeugung erneuerbarer Energien», «Klimagerechte Siedlungsentwicklung», «Stellenwert von Landschaft und Biodiversität in der Raumentwicklung» und «Auswirkungen der Flexibilisierung von Wohnen und Arbeiten auf die Raumentwicklung» ergänzt (→ Nr. 38). Die Strategie verfolgt beim Thema der erneuerbarer Energien den Ansatz, dass der Ausbau prioritär im Siedlungsgebiet und durch Synergienutzung mit anderen Infrastrukturen erfolgen soll. Für Energieanlagen, welche auf einen Standort ausserhalb des Siedlungsgebiets angewiesen sind, soll der Kanton jedoch geeignete Rahmenbedingungen schaffen, um die notwendigen Flächen zu sichern. Dabei sind Synergien bestmöglich zu nutzen und die räumlichen Auswirkungen auf Raum und Umwelt so gering wie möglich zu halten.



Kennzahlen zur Landschaft



Das kantonale Landschaftsschutzinventar trägt zum Erhalt besonderer Landschaften bei.

Bewusstsein für den Wert der Landschaft

Was in der Landschaft geplant und gebaut wird, wird nur in ganz seltenen Fällen wieder rückgängig gemacht. Dies bedeutet, dass mit jeder Bautätigkeit der Landschaftswert tendenziell schwindet.

Besonders wertvolle Landschaftsobjekte von kantonaler Bedeutung gilt es in ihrer Schönheit, Vielfalt, Eigenart und Prägnanz zu bewahren und nachhaltig zu entwickeln. Neue Infrastrukturen in der Landschaft sind bestenfalls dort anzusiedeln, wo bereits weitere Elemente die Landschaft beeinträchtigen. Dafür ist das Bewusstsein für den Wert und Umgang mit der Landschaft wichtig. Mit der Überarbeitung und Neufestsetzung des kantonalen Inventars der Landschaftsschutzobjekte 2022 (→ Nr. 74) wurde ein Instrument geschaffen, welches diesem Anspruch gerecht wird und Landschaften mit Schutzvermutung im Kanton Zürich sichtbar macht.

Abb. 21: Die Moorlandschaft Itziker Riet mit dem Lützelsee ist von besonderer Schönheit und nationaler Bedeutung. Eine baulich noch wenig versehrte Landschaft.



Revision Raumplanungs- gesetz 2. Etappe

Im Fokus der zweiten Revisonsetappe des Raumplanungsgesetzes steht das Ziel, eine Stabilisierung der Bautätigkeit ausserhalb der Bauzonen zu erreichen. Der Kanton erhielt den Auftrag, sicherzustellen, dass die Zahl der Gebäude im Landwirtschaftsgebiet nicht weiter zunimmt und sich die versiegelte Fläche nicht weiter ausdehnt. Zur Umsetzung der Bundesvorgaben hat die Baudirektion ein ämterübergreifendes Projekt gestartet (→ Nr. 100). Es gilt, das kantonale Recht anzupassen, den kantonalen Richtplan zu revidieren und ein Monitoring zur Messung der Stabilisierungsziele aufzubauen. Ausserdem werden Praxisanpassungen im Baubewilligungsverfahren nötig.

Abb. 22: Vielfältige Nutzungen sind in der Landschaft unterzubringen. Im Bild der Katzensee und die temporäre Installationsfläche der dritten Röhre des Gubristunnels.



Ein Plan für die Landschaft

Die vielfältige Zürcher Landschaft trägt wesentlich zur Standortattraktivität und hohen Lebensqualität des Kantons bei. Wertvolle und intakte Landschaften schaffen Identifikation und bilden eine wichtige Ressource für Natur, Mensch und Wirtschaft. Landschaft ist Lebensraum für Tiere und Pflanzen, aber auch Wohn-, Arbeits-, Erholungs-, Bewegungs-, Kultur- und Wirtschaftsraum für den Menschen. Diese vielfältigen Funktionen soll sie auch in Zukunft wahrnehmen können. Die notwendigen Infrastrukturen sollen gemäss dem raumplanerischen Konzentrationsprinzip wenn immer möglich im oder möglichst nahe am Siedlungsgebiet realisiert werden. Die noch weitgehend un bebauten Landschaften verdienen einen besonderen Schutz.

Die Raumplanung stand im letzten Jahrzehnt stark im Zeichen der Siedlungsentwicklung nach innen. Nun rückt auch die Landschaft ausserhalb des Siedlungsgebiets vermehrt in den Fokus. Mit der Umsetzung der zweiten Revisionsstufe des Raumplanungsgesetzes schafft der Kanton die fachlichen und rechtlichen Grundlagen für eine wirksame Begrenzung der Zahl der Bauten ausserhalb der Bauzonen. Um den vielfältigen Werten der Landschaft gerecht zu werden, braucht es aber auch einen Plan für die Landschaft.

Erarbeitung einer Landschaftskonzeption

In den nächsten Jahren erarbeitet der Kanton eine Landschaftskonzeption (→ Nr. 40). Sie soll dazu beitragen, dass auch für die Landschaft künftig ein gemeinsam getragenes Zielbild vorliegt. Sie will ein integrales Landschaftsverständnis schaffen und aufzeigen, in welchen Teilgebieten welche Entwicklungen und Landschaftsförderungen wünschenswert sind und wo ihre einzigartigen Werte erhalten bleiben sollen. Sie soll zudem helfen, die unterschiedlichen Nutzungsansprüche an die Landschaft zu steuern und eine Grundlage für die Planung und Beurteilung von raumwirksamen Vorhaben sein. Mit der Landschaftskonzeption will der Kanton vermehrt vom Reagieren in der Landschaft in die vorausschauende Rolle des Agierens und Lenkens kommen. Die kantonale Landschaftskonzeption wird unter Einbezug externer Interessenvertretenden erarbeitet und anschliessend im kantonalen Richtplan verankert werden.

Waldentwicklungsplanung

Der Wald ist ein wichtiges Landschaftselement im Kanton Zürich und die meistbesuchte Erholungsfläche. In der aktuellen Revision des Waldentwicklungsplans werden die vier Waldfunktionen Schutz, Lebensraumförderung, Holzproduktion und Erholung beschrieben. Zudem wird gezeigt, wie bei Konflikten eine Interessenabwägung vorgenommen wird.

Gesetzesrevisionen und Arbeitshilfen

Um die heutigen und kommenden Herausforderungen der Raumentwicklung bewältigen zu können, wurden auch in den vergangenen vier Jahren die planungsrechtlichen Grundlagen aktualisiert und weiterentwickelt. Musterbestimmungen sollen den politischen Gemeinden und Planungsbüros als Hilfsmittel bei der Umsetzung der neuen Regelungsmöglichkeiten und Vorgaben dienen. Sie sorgen für eine Reduktion des Aufwands und stellen sicher, dass die kommunalen Regelungen dem übergeordneten Recht entsprechen.

PBG-Revision Klimaangepasste Siedlungsentwicklung

Die Gesetzesrevision «Klimaangepasste Siedlungsentwicklung» (→ Nr. 1) trat am 1. Dezember 2024 in Kraft. Damit können planerische Massnahmen zur Minderung der sommerlichen Hitzebelastung, zur Versickerung von Regenwasser sowie zur Förderung der Biodiversität umgesetzt werden. Unter anderem können Gemeinden neu neben einzeln bezeichneten Baumbeständen auch Bäume ab einem Stammumfang von 100 cm als erhaltenswert bezeichnen. Bei Vorliegen eines wesentlichen öffentlichen Interesses können sie die Stellung und Dimensionierung von Bauten näher regeln und dadurch zum Beispiel vorhandene Kaltluftströme sichern. Neu sind bei Bauvorhaben geeignete Teile des Gebäudeumschwungs in angemessenem Umfang als ökologisch wertvolle Grünflächen zu erhalten oder herzurichten. Der Pflanzabstand von Bäumen gegenüber Nachbargrundstücken wurde verringert und beträgt neu für grosse Bäume 4 m und für kleine Bäume 2 m. Für die Umsetzung der neuen Regelungsmöglichkeiten und gesetzlichen Grundlagen wurden Musterbestimmungen und Vollzugshilfen publiziert (→ Nr. 82).

PBG-Revision Justierungen

Diese PBG-Revision umfasst unterschiedliche Anpassungen, die in keinem unmittelbaren Zusammenhang stehen (→ Nr. 2). Zwischennutzungen konnten bislang nur in wenigen Fällen ermöglicht werden, weshalb mit der Beantwortung einer Motion die Erleichterung von befristeten Zwischennutzungen ermöglicht werden soll. Mit der Übernahme der Messweisen und Begriffe der Interkantonalen Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) fand das massgebende Terrain Eingang ins PBG. Die Anwendung des massgebenden Terrains wirft in der Praxis jedoch Fragen auf. Deshalb ist vorgesehen, wieder auf die alte und bekannte Bezugsgrösse des gewachsenen Bodens abzustellen. Zudem ist vorgesehen, dass die Gemeinden drei Jahre länger Zeit haben, um die neuen Messweisen und Begriffe in ihrer kommunalen Nutzungsplanung umzusetzen.

PBG-Revision Weiler und Übergangsverordnung VKaB

Die PBG-Revision Weiler steht in engem Bezug zu den neuen Festlegungen im kantonalen Richtplan betreffend Kleinsiedlungen (Teilrevision 2022, → Nr. 22). Um die bundesrechtlichen Vorgaben zu Kleinsiedlungen umsetzen zu können, soll neu im PBG eine Weilerzone eingeführt werden. Mit dieser Nichtbauzone können die im Richtplan festgelegten Weiler näher geregelt werden. Bis die neuen gesetzlichen Grundlagen auf kommunaler Ebene umgesetzt werden, wird es noch dauern. Als Übergangsregelung hat der Regierungsrat die Verordnung über die Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzone (VKaB, → Nr. 3) erlassen. Aufgrund von hängigen Rechtsmittelverfahren konnte die Verordnung bislang noch nicht in Kraft gesetzt werden.

PBG-Revision Fruchtfolgeflächen

Fruchtfolgeflächen (FFF) sind bei ihrer Beanspruchung zu kompensieren. Die im Sachplan FFF und im kantonalen Richtplan verankerte Kompensationspflicht ist behördenverbindlich. Für die grundeigentümergehörige Kompensationspflicht von Privaten ist eine hinreichende gesetzliche Grundlage zu schaffen. Dabei soll die Kompensationspflicht neu auch für zonenkonforme landwirtschaftliche Bauten gelten. Die Vorlage sieht eine entsprechende Änderung des PBG vor (→ Nr. 10). Die dazugehörigen Anpassungen des kantonalen Richtplans erfolgen mit der Teilrevision 2022 (→ Nr. 22).

PBG-Revision Baulinien

Die PBG-Revision Baulinien (→ Nr. 4) wurde durch die Volkswirtschaftsdirektion unter Einbezug der Baudirektion erarbeitet. Die Vorlage umfasst insbesondere eine differenzierte Regelung der vorspringenden Gebäudeteile im Baulinienbereich sowie bei kleineren Strassen- und Wegabständen, eine Vereinfachung der Anpassung von Baulinien in Quartierplänen sowie eine Sonderregelung für Ausnahmen vom Bauverbot im Strassen- und Wegabstand.

Musterbestimmungen Kernzonen

Für den Erhalt schützenswerter Ortsbilder erlassen die Gemeinden Kernzonen und dazugehörige Vorschriften. Die Musterbestimmungen zu den Kernzonen (→ Nr. 83) können sowohl bei einer grundsätzlichen Neukonzeption der Kernzonenvorschriften verwendet werden als auch im Sinne eines Baukastens in bereits bestehende Vorschriften eingegliedert werden. Um die lokalen Besonderheiten angemessen zu berücksichtigen, ist eine vertiefte Auseinandersetzung mit den ortsbaulichen Qualitäten und gegebenenfalls eine Anpassung der Bestimmungen unabdingbar.

Die Musterbestimmungen erklären zudem die wesentlichen planungsrechtlichen Grundlagen für schützenswerte Ortsbilder und erläutern, wie Ortskerne analysiert, geschützt und weiterentwickelt werden können. Dem Spannungsfeld zwischen Schutz und Weiterentwicklung entsprechend enthalten die Musterbestimmungen mehrere Varianten zu einzelnen Regelungsgegenständen.

Musterbestimmungen Uferbereichsplanung

Die Bebauung am Zürichseeufer ist sorgfältig weiterzuentwickeln. Im Februar 2021 beschloss der Kantonsrat den neuen § 67a PBG zur Regelung der Bebauung der Uferbereiche rund um den Zürichsee. Mit diesem Paragraphen können die Vorgaben der regionalen Richtpläne in die Nutzungsplanung überführt werden. Zugleich ist am Zürichsee der Gewässerraum festzulegen. Um eine inhaltliche Abstimmung zu gewährleisten, sollen beide Verfahren parallel erfolgen. Die Planungshilfen zur Uferbereichsplanung umfassen neben Mustervorschriften für die kommunalen Nutzungspläne auch einen Leitfaden für die Festlegung des Gewässerraums (→ Nr. 84).

Musterbestimmungen und weitere Arbeitshilfen



Teilrevisionen des kantonalen Richtplans

Der kantonale Richtplan ist das strategische Planungsinstrument des Kantons Zürich für die Koordination und Steuerung der langfristigen räumlichen Entwicklung. Er wird periodisch überprüft und aufgrund geänderter Verhältnisse aktualisiert. Anpassungen werden in Teilrevisionen gebündelt. Das Verfahren einer Teilrevision dauert in der Regel vier Jahre. Darin enthalten sind die öffentliche Auflage sowie die parlamentarische Beratung der vorgesehenen Änderungen.

Teilrevision 2020

Erstmals seit der Gesamtüberprüfung 2014 wurde eine neue Leitlinie ins Raumordnungskonzept des kantonalen Richtplans aufgenommen. Die neue sechste Leitlinie widmet sich den Herausforderungen, die der Klimawandel an die Raumplanung stellt. In unterschiedlichen Kapiteln wurden Massnahmen zur Verbesserung des Lokalklimas verankert. Im Kapitel «Öffentliche Bauten und Anlagen» wurde die Gebietsplanung «Bildungsstandort Wädenswil 2.0» aufgenommen.

Im Kapitel «Verkehr» wurden mit dem Meilibachtunnel bei Horgen und der Güterumfahrungslinie Limmattal-Furttal zwei wichtige Vorhaben zum Ausbau der Schieneninfrastruktur aus dem Sachplan Verkehr des Bundes übernommen. Die Festlegungen zur Siedlungsentwässerung wurden grundlegend überarbeitet und aktualisiert.

Teilrevision Gebietsentwicklung Flugplatzareal Dübendorf

Gegenstand dieser Teilrevision ist die Aktualisierung der planungsrechtlichen Grundlage für den Innovationspark in Dübendorf. Dazu wurde das Siedlungsgebiet angepasst. Die Gebietsplanung bildet den aktuellen Planungsstand ab und trägt nun der Absicht Rechnung, dass neben dem Innovationspark auch ein Forschungs- und Werkflugplatz errichtet werden soll.

Teilrevision 2022

Die Teilrevision beinhaltet unter anderem eine umfassende Überarbeitung der Bestimmungen zu Kleinsiedlungen aufgrund der bundesrechtlichen Vorgaben. Auch die Neufestsetzung des Sachplans Fruchtfolgeflächen des Bundes löst Anpassungen aus. Es werden die festgelegten Massnahmen zum Erhalt der Fruchtfolgeflächen aktualisiert. Das Kapitel «Güterverkehr» wird gesamthaft überarbeitet. Im Kapitel «öffentlicher Verkehr» werden die Aussagen zum Personenverkehr präzisiert, womit die Motion KR-Nr. 167/2020 betreffend Internationale Anbindung des Wirtschaftsraumes Zürich durch direkte Zugverbindungen umgesetzt wird.

Teilrevision Energie

In der Vorlage wird das Kapitel «Energie» gesamthaft überarbeitet. Neben der Neustrukturierung des Kapitels sollen auch Eignungsgebiete für Windenergieanlagen sowie eine Ausleitkraftwerk am Rheinflall in den kantonalen Richtplan aufgenommen werden.

Teilrevision 2024

In der jüngsten Teilrevision des kantonalen Richtplans sind mit Ausnahme des Raumordnungskonzepts Anpassungen an sämtlichen Kapiteln geplant. In der Vorlage wird die Motion KR-Nr. 315/2019 betreffend Raumentwicklung und Nacht, welche die Schonung und Förderung von natürlich dunklen Landschaften fordert, umgesetzt. Im Weiteren werden die Kapitel «Materialgewinnung» und «Abfall» grundlegend überarbeitet und neue Deponiestandorte vorgeschlagen.

Informationen und Unterlagen zu den Teilrevisionen des kantonalen Richtplans





Fazit und Ausblick

Die Instrumente der Raumplanung haben sich bewährt

Die Bevölkerung im Kanton Zürich hat in den vergangenen Jahren stark zugenommen. Dabei konnte das Bevölkerungs- und Arbeitsplatzzwachstum grösstenteils in den bestehenden räumlichen Strukturen aufgenommen werden. Das im kantonalen Richtplan festgelegte Siedlungsgebiet und die von den Gemeinden bezeichneten Bauzonen erwiesen sich als ausreichend dimensioniert. Somit mussten auch das Verkehrssystem und die Versorgung mit weiteren Infrastrukturen nicht weiter in die Fläche ausgedehnt werden. Insgesamt ist es gelungen, im bestehenden Siedlungsgebiet eine grössere Wirtschaftsleistung zu erbringen und dabei die hohe Lebensqualität im Kanton Zürich zu erhalten.

Die Instrumente der Raumplanung und deren umsichtige Anwendung haben wesentlich zu diesem Erfolg beigetragen. Dabei spielte auch die enge Abstimmung und Zusammenarbeit zwischen den Planungsträgern von Kanton, Regionen und Gemeinden sowie zwischen den betroffenen Fachdisziplinen eine grosse Rolle. Diese Zusammenarbeit war nach der Inkraftsetzung der ersten Revisionsetappe des Raumplanungsgesetzes (RPG 1) wesentlich intensiviert worden.

Qualitätsvolle Innenentwicklung

Die erste Revisionsetappe trat 2014 in Kraft. In der Folge haben die kantonalen, regionalen und kommunalen Planungsträger ihre Planungen überprüft und an die Vorgaben des Bundes angepasst. Die folgenden zehn Jahre standen im Zeichen einer Siedlungsentwicklung nach innen, d. h. der besseren Nutzung der bestehenden Bauzonen unter Wahrung einer hohen Wohnqualität. In den kommenden zehn Jahren soll bei einer weiteren Nachverdichtung die Qualität der gebauten Umgebung und der öffentlichen Räume stärker in den Fokus gerückt werden. Der Erhaltung und Stärkung einer hohen Baukultur soll mehr Aufmerksamkeit gewidmet werden. In einzelnen Bereichen werden auch gesetzliche Anpassungen und ergänzende Festlegungen im kantonalen Richtplan zu prüfen sein.

Sorgfältige Landschaftsentwicklung

In den nächsten Jahren rückt verstärkt die Landschaft in den Fokus. Am 29. September 2023 verabschiedeten die eidgenössischen Räte die zweite Revisionsetappe des Raumplanungsgesetzes (RPG 2). Diese wird 2026 in Kraft treten. Die Umsetzung der neuen Bestimmungen fällt jedoch in den Aufgabenbereich der Kantone (→ Nr. 100).

Das mit der Revision verfolgte Ziel, die Anzahl Gebäude und die versiegelte Fläche ausserhalb der Bauzonen zu stabilisieren, erfordert neue Instrumente zum Monitoring, zur Bewilligung und zum Abbruch von Bauten ausserhalb der Bauzonen. Dazu werden gesetzliche Anpassungen auf kantonaler Ebene nötig sein. Parallel dazu wird eine kantonale Landschaftskonzeption erarbeitet (→ Nr. 40), das die bestehenden fachlichen Grundlagen zusammenführt und als Basis für eine Weiterentwicklung der Landschaften durch sorgfältiges Abwägen zwischen Schutz- und Nutzungsinteressen dient.

Bevölkerungswachstum

Die vielen erwarteten zusätzlichen Einwohnerinnen und Einwohner benötigen nicht nur Wohnraum, sie machen unter Umständen auch den Bau zusätzlicher Infrastrukturen wie etwa Schulhäuser oder Gesundheitsdienstleistungen nötig. Was zu planen ist und wo die erforderlichen Nutzungen Platz finden könnten, ist alles andere als einfach zu beantworten. Im Projekt «Wachstum 2050» (→ Nr. 104) werden unter anderem solche Fragen in directionsübergreifender Zusammenarbeit angegangen. Das Bevölkerungs- und Beschäftigtenwachstum soll jedenfalls weiterhin in die mit den benötigten Infrastrukturen gut versorgten Räume gelenkt werden. Dabei wird auf einen fairen Ausgleich von Chancen und Lasten zwischen den betroffenen Räumen zu achten sein. Das Wohnungsangebot soll vielfältiger werden, ohne den individuellen Verbrauch an Wohnfläche weiter zu vergrössern. Die Versorgung mit sozialen Dienstleistungen, Begegnungs- und Aufenthaltsräumen sowie Frei- und Grünräumen ist wo nötig anzupassen und gezielt weiterzuentwickeln. Aufgrund der technischen Entwicklung, möglichen wirtschaftlichen Veränderungen und der demografischen Alterung werden auch die Arbeitsmärkte Anpassungen erfahren. Die Erkenntnisse aus dem Projekt «Wachstum 2050» dienen als Grundlage für die nötigen Weichenstellungen in den betroffenen Politikbereichen. Unter anderem werden sie eine wichtige Grundlage für eine kommende Teilrevision des kantonalen Richtplans liefern.

Nachhaltige Entwicklung

Der Kanton Zürich will bis 2050 das Ziel Netto-Null Treibhausgasemissionen erreicht haben. Ein haushälterischer Umgang mit dem Boden, die wirksame Abstimmung von Siedlung und Verkehr sowie der Schutz naturnaher Landschaften tragen wesentlich dazu bei, dass dieses Ziel erreicht werden kann. Der Übergang zur Kreislaufwirtschaft verringert die mit den Materialflüssen verbundenen Umweltbelastungen. Das Optimierungspotenzial im Umgang mit der grauen Energie gilt es zu nutzen. So soll bei Siedlungserneuerung der Fokus vermehrt auf das Weiterbauen des Bestands gesetzt werden und weniger auf das Abreißen älterer Bauten und deren Ersatz durch Neubauten (→ Nr. 9 und 13). Mit dem Ausbau der erneuerbaren Energien leistet der Kanton Zürich seinen Beitrag zu einer nachhaltigen Energieversorgung. Die Raumplanung trägt mit ihren Instrumenten dazu bei, dass die neuen Flächennutzungen und Anlagen auf die betroffenen Schutzgüter abgestimmt und zweckmässig in die räumlichen Strukturen eingefügt werden.

Digitalisierung und Verfahrensbeschleunigung

Die Anpassung an die sich ändernden Anforderungen betrifft auch die Instrumente und Arbeitsweisen der Raumplanung selbst. Wo nötig, sind die gesetzlichen Grundlagen weiterzuentwickeln und an die neuen Aufgaben anzupassen. Genehmigungs- und Bewilligungsverfahren sollen im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben beschleunigt und digitalisiert werden. Neue computergestützte Anwendungen werden auch für die Gewinnung aussagekräftiger Datengrundlagen genutzt, die den Planungsträgern aller Ebenen zur Verfügung gestellt werden, und bilden die Grundlage für die Weiterentwicklung des kantonalen Richtplans.

Projekte und Verfahren mit Bezug zur Raumplanung 2022–2025 (Stand September 2025)

- A Raumwirksame Gesetze und Verordnungen
- B Kantonale Richtplanung
- C Regionale Richtplanung
- D Strategien
- E Gebietsplanungen
- F Kantonale Gestaltungspläne
- G Schutzverordnungen und Inventare
- H Regionale und kommunale Projekte mit Beteiligung des Kantons
- I Weitere Projekte
- J Veranstaltungen und Zusammenarbeit mit den Gemeinden

Hinweis

Die mit * gekennzeichneten Projekte haben einen Bezug zur Langfristigen Raumentwicklungsstrategie (LaRES).

A. Raumwirksame Gesetze und Verordnungen

1. PBG-Revision Klimaangepasste Siedlungsentwicklung*

Projektziel: Schaffen der planungsrechtlichen Grundlagen für eine klimaangepasste Siedlungsentwicklung

Projektstand: Inkraftsetzung per 1. Dezember 2024

Projektdauer: 2020–2024

2. PBG-Revision Justierungen

Projektziel: Unterschiedliche Anpassungen des PBG (Zwischennutzungen, massgebendes Terrain, Fristverlängerung IVHB)

Projektstand: Erste Lesung im Kantonsrat am 25. August 2025

Projektdauer: seit 2020

3. Verordnung über die Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen (VKaB)

Projektziel: Schaffung einer Übergangsregelung bis zur Bereinigung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Kleinsiedlungen im Kanton Zürich

Projektstand: Der Regierungsrat hat die VKaB am 7. März 2023 erlassen. Die Verordnung ist wegen hängiger Rechtsmittel noch nicht in Kraft getreten.

Projektdauer: 2021–2023

4. PBG-Revision Baulinien

Projektziel: Grundsätzliche Überprüfung des Instruments Baulinien und der Grundsätze zur Festlegung der Abstände zwischen Strassen und Gebäuden, Überprüfung der Nutzungsmöglichkeiten im Baulinien- und Strassenabstandsbereich

Projektstand: Überweisung an den Kantonsrat am 18. Dezember 2024

Projektdauer: seit 2018

5. PBG-Revision Parkierung

Projektziel: Überprüfung und Anpassung der Regelungen von Fahrzeugabstellplätze. Beruht auf den beiden parlamentarischen Initiativen «Ausreichend Veloabstellplätze auf Liegenschaften» und «Erweiterung Zweckbindung Parkplatzerersatzabgabe».

Projektstand: Inkraftsetzung per 1. August 2025

Dauer: 2020–2025

6. PBG-Revision Baudenkmäler

Projektziel: Anpassung der Regelungen zum Denkmalschutz

Projektstand: öffentliche Vernehmlassung

Dauer: seit 2023

7. PBG-Revision Weiler

Projektziel: Bereinigung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Kleinsiedlungen im Kanton Zürich und Schaffung einer neuen Weilerzone (Nichtbauzone)

Projektstand: Überweisung an den Kantonsrat am 12. März 2025

Projektdauer: seit 2024

8. Projektfestsetzungsverfahren für Bauten und Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien*

Projektziel: Umsetzung eines koordinierten Verfahrens zur Planung und Bewilligung von Anlagen erneuerbarer Energien (Beschleunigungsvorlage des Bundes)

Projektstand: öffentliche Vernehmlassung abgeschlossen

Projektdauer: seit 2024

9. Zukunftsfähiges Planen und Bauen*

Projektziel: Abbau von regulatorischen Hemmnissen für das Weiterbauen im Bestand und die Kreislaufwirtschaft

Projektstand: in Bearbeitung

Projektdauer: seit 2024

10. PBG-Revision Fruchtfolgeflächen

Projektziel: Verankerung Kompensationspflicht für Fruchtfolgeflächen

Projektstand: öffentliche Vernehmlassung abgeschlossen;

Projektdauer: seit 2023

11. PBG-Revision Raumentwicklung und Nacht

Projektziel: Schaffung gesetzliche Grundlage zur Ausscheidung lichtempfindlicher Gebiete und Regelungen von Lichtemissionen in der Nutzungsplanung

Projektstand: öffentliche Vernehmlassung abgeschlossen

Projektdauer: seit 2023

12. PBG-Revision Solaranlagen in geschützten Ortsbildern

Projektziel: Schaffung gesetzliche Grundlage, um geeignete Dachflächen für Solaranlagen in der Nutzungsplanung zu bezeichnen

Projektstand: öffentliche Vernehmlassung abgeschlossen; in Bearbeitung

Projektdauer: seit 2024

13. PBG-Revision Erleichtertes Bauen im Bestand

Projektziel: Anpassung der gesetzlichen Grundlagen, um die Weiterentwicklung von Bestandsbauten zu erleichtern. Zudem sind Aufhebungen veralteter Bestimmungen vorgesehen.

Projektstand: Vernehmlassung vom 26. September 2025 bis 16. Januar 2026

14. PBG-Revision Störfallvorsorge und Kantonale Störfallverordnung

Projektziel: Aktualisierung der gesetzlichen Grundlagen zur Störfallvorsorge und Umsetzung von Art. 11a Abs. 1 der Störfallverordnung des Bundes

Projektstand: Vernehmlassung vom 26. September 2025 bis 16. Januar 2026

B. Kantonale Richtplanung

15. Richtplanteilrevision 2017 – Öffentliche Bauten und Anlagen

Festsetzung Kantonsrat 7. Juni 2021 (Vorlage 5518), Genehmigung Bundesrat 3. Februar 2023

16. Richtplanteilrevision 2017 – Verkehr sowie Versorgung, Entsorgung

Festsetzung Kantonsrat 22. Juni 2020 (Vorlage 5517a), 29. März 2021 (Vorlage 5517b) und 22. August 2018 (Vorlage 5517c), Genehmigung Bundesrat 3. Februar 2023 und 22. April 2024

17. Richtplanteilrevision 2018 – Landschaft sowie öffentliche Bauten und Anlagen

Festsetzung Kantonsrat 25. Oktober 2021 (Vorlage 5597), Genehmigung Bundesrat 22. April 2024

18. Richtplanteilrevision 2018 – Verkehr

Festsetzung Kantonsrat 6. Februar 2023 (Vorlage 5598), Genehmigung Bundesrat 22. April 2024

19. Richtplanteilrevision Gebietsentwicklung Flugplatzareal Dübendorf

Festsetzung Kantonsrat 5. Dezember 2022 (Vorlage 5821), Genehmigung Bundesrat 15. September 2023

20. Richtplanteilrevision 2020 – Raumordnungskonzept, Siedlung, Öffentliche Bauten und Anlagen

Festsetzung Kantonsrat 11. März 2024 (Vorlage 5870), Genehmigung Bundesrat 7. November 2024

21. Richtplanteilrevision 2020 – Verkehr, Ver- und Entsorgung

Festsetzung Kantonsrat 11. März 2024 (Vorlage 5871), Genehmigung Bundesrat 7. November 2024

22. Richtplanteilrevision 2022 – Siedlung, Landschaft, Verkehr, Öffentliche Bauten und Anlagen

Öffentliche Anhörung 1. Dezember 2023 bis 15. März 2024, Überweisung an den Kantonsrat am 12. März 2025 (Vorlagen 6012 und 6013)

23. Richtplanteilrevision Energie

Öffentliche Anhörung 2. Juli bis 31. Oktober 2024

24. Richtplanteilrevision 2024 – Siedlung, Landschaft, Verkehr, Ver- und Entsorgung, Öffentliche Bauten und Anlagen

Öffentliche Anhörung 6. Dezember 2024 bis 14. März 2025

C. Regionale Richtplanung

25. Teilrevision regionaler Richtplan Pfannenstil

Festsetzung durch den Regierungsrat am 19. Dezember 2018 (RRB Nr. 1267/2018)

26. Teilrevision regionaler Richtplan Unterland

Festsetzung durch den Regierungsrat am 27. Mai 2020 (RRB Nr. 534/2020); zudem Festsetzung der Teilrevision «Oberglatt, Niederhasli, Niederglatt (ONN)» durch den Regierungsrat am 11. November 2020 (RRB Nr. 1090/2020)

27. Teilrevision regionaler Richtplan Furttal

Festsetzung durch den Regierungsrat am 3. März 2021 (RRB Nr. 92/2021)

28. Teilrevision regionaler Richtplan Weinland

Festsetzung durch den Regierungsrat am 17. März 2021 (RRB Nr. 258/2021)

29. Teilrevision regionaler Richtplan Glattal

Festsetzung der Teilrevision Gebietsentwicklung Flugplatz Dübendorf durch den Regierungsrat am 12. Dezember 2023 (RRB Nr. 1451/2023), Festsetzung der Teilrevision 2021 durch den Regierungsrat am 13. März 2024 (RRB Nr. 257/2024)

30. Teilrevision regionaler Richtplan Zimmerberg

Festsetzung der Teilrevision 2022 durch den Regierungsrat am 12. Dezember 2023 (RRB Nr. 1450/2023)

31. Teilrevision regionaler Richtplan Oberland

Festsetzung durch den Regierungsrat ausstehend

D. Strategien

32. Agglomerationsprogramme 3. Generation

Projektziel: Erarbeitung und Einreichung beim Bund der vier Agglomerationsprogramme (3. Generation) Limmattal, Stadt Zürich–Glattal, Winterthur und Umgebung, Zürcher Oberland
Projektstand: Agglomerationsprogramme Ende 2016 beim Bund eingereicht, Bundesbeitrag im September 2019 freigegeben, seither in Umsetzung
Beteiligte: Volkswirtschaftsdirektion, Baudirektion, Planungsregionen und Gemeinden im Perimeter, Nachbarkantone und Trägerschaften der Nachbar-Agglomerationsprogramme, Transportunternehmen

33. Agglomerationsprogramme 4. Generation

Projektziel: Erarbeitung und Einreichung beim Bund der drei Agglomerationsprogramme (4. Generation) Limmattal, Stadt Zürich–Glattal, Zürcher Oberland
Projektstand: Agglomerationsprogramme 2021 beim Bund eingereicht, Prüfung des Bundes 2022, Parlamentsbeschluss Mittelfreigabe 2023
Beteiligte: Volkswirtschaftsdirektion, Baudirektion, Sicherheitsdirektion, Planungsregionen und Gemeinden im Perimeter, Nachbarkantone und Trägerschaften der Nachbar-Agglomerationsprogramme, Transportunternehmen

34. Agglomerationsprogramme 5. Generation

Projektziel: Erarbeitung und Einreichung beim Bund der fünf Agglomerationsprogramme (5. Generation) Limmattal, Stadt Zürich–Glattal, Winterthur und Umgebung, Zürcher Oberland, Unterland–Furttal
Projektstand: Agglomerationsprogramme Ende März 2025 beim Bund eingereicht, Prüfung des Bundes bis Herbst 2027
Beteiligte: Volkswirtschaftsdirektion, Baudirektion, Sicherheitsdirektion, Planungsregionen und Gemeinden im Perimeter, Nachbarkantone und Trägerschaften der Nachbar-Agglomerationsprogramme, Transportunternehmen

35. Verkehrsdrehscheiben

Projektziel: Multimodale Umsteigeeinrichtungen sollen die Verlagerung auf den öffentlichen Verkehr und auf den Fuss- und Veloverkehr unterstützen.
Projektstand: Erstfassung als Grundlage für die Agglomerationsprogramme 5. Generation erstellt (2023). Verabschiedung der Endfassung 2026
Projektdauer: 2023–2026
Beteiligte: Volkswirtschaftsdirektion, Baudirektion, Planungsregionen, Transportunternehmen

36. Abstell- und Serviceanlagen

Projektziel: Aufgrund des Ausbaus des S-Bahn-Angebots werden zusätzliche Abstell- und Serviceanlagen benötigt. In einer breit abgestützten Standort-evaluation wurden für die erste Etappe Standorte in der Stadt Schaffhausen und für die zweite Etappe Standorte in der Gemeinde Hinwil als Bestvarianten festgelegt.
Projektstand: Zurzeit Prüfung der Machbarkeit
Projektdauer: 2022–2025
Beteiligte: SBB, Baudirektion, Volkswirtschaftsdirektion, ZVV, Bund, Planungsregionen, Standortgemeinden und weitere Interessengruppen und Fachpersonen

37. Güterverkehrs- und Logistikkonzept (GVLK) 2021

Projektziel: Gesamthafte Festlegung der Strategien und Handlungsschwerpunkte zur Weiterentwicklung eines leistungsfähigen und nachhaltigen Güterverkehrs im Kanton Zürich
Projektstand: Beschluss durch den Regierungsrat am 6. Juli 2022 (RRB Nr. 988/2022)
Beteiligte: Volkswirtschaftsdirektion, Baudirektion

38. Weiterentwicklung langfristige Raum-entwicklungsstrategie (LaRES)*

Projektziel: Inhaltliche Weiterentwicklung mit den vier Themen: Klimagerechte Siedlungsentwicklung, Stellenwert von Landschaft und Biodiversität in der Raumentwicklung, Flächenbedarf für die Erzeugung erneuerbare Energien, Auswirkungen der Flexibilisierung von Wohnen und Arbeiten auf die Raumentwicklung
Projektdauer: 2022–2024
Beteiligte: Baudirektion, Volkswirtschaftsdirektion, Bildungsdirektion

39. Landschaftscharakteristik*

Projektziel: Charakterisierung der verschiedenen Zürcher Landschaften basierend auf der Landschaftstypologie Schweiz, Geomorphologie und Ortsbezeichnungen
Projektstand: abgeschlossen, GIS-Karte aufgeschaltet
Beteiligte: Baudirektion

40. Landschaftskonzeption*

Projektziel: Definition übergeordneter Landschaftsqualitätsziele und Umsetzungsmassnahmen für die verschiedenen Landschaftstypen des Kantons Zürich und über alle Sektoralpolitiken
Projektstand: Ausschreibung externe Projektunterstützung
Projektdauer: ab 2024
Beteiligte: Baudirektion, externe Stakeholder und Interessenvertreter, Regionen und Gemeinden, bei Bedarf weitere Direktionen des Kantons Zürich

E. Gebietsplanungen

41. Gebietsplanung/Gebietsmanagement Campus Irchel*

Projektziel: Erarbeitung des Zielbildes für die Entwicklung des Campus Irchel (Masterplan); Schaffung von Planungsrecht für Umsetzung der Entwicklungsabsichten auf dem Campus Irchel
Projektstand: Masterplan abgeschlossen 2014; Vertiefungsstudien abgeschlossen 2015; Richtplaneintrag im Rahmen der Richtplanteilrevision 2015; Festsetzung kantonaler Gestaltungsplan Campus Irchel am 25. Januar 2021
Beteiligte: Baudirektion, Bildungsdirektion, Volkswirtschaftsdirektion, Direktion der Justiz und des Innern (Staatsarchiv), Universität Zürich, Stadt Zürich

42. Gebietsplanung Lengg, Zürich*

Projektziel: Weiterentwicklung des Gesundheits-, Forschungs- und Bildungsstandorts Lengg als Teil der Stadt Zürich
Projektstand: Masterplan abgeschlossen 2017; Richtplaneintrag in Richtplanteilrevision 2017; Umsetzung in den Folgejahren, Abschluss Testplanungen in Teilgebieten per Sommer 2021, anschliessend Erarbeitung Grundlagen auf Stufe Nutzungsplanung
Beteiligte: Baudirektion, Gesundheitsdirektion, Stadt Zürich, Gemeinde Zollikon, Balgrist Campus, ETH Zürich, Universitäts-Kinderspital Zürich – Eleonorenstiftung, Klinik Hirslanden, Mathilde Escher Stiftung, Stiftung Diakoniewerk Neumünster, Psychiatrische Universitätsklinik Zürich, Schulthess Klinik, Schweizerische Epilepsie-Stiftung, Universitätsklinik Balgrist, Universitätsspital Zürich, Universität Zürich

43. Gebietsplanung Hochschulstandort Wädenswil*

Projektziel: zwischen den Bildungseinrichtungen koordinierte Entwicklungsperspektive am Standort Wädenswil (Abdeckung Raumbedürfnisse, Synergien, Sichtbarkeit)

Projektstand: Abschluss 16. Oktober 2016; aufgrund geänderter Rahmenbedingungen erfolgte Erneuerung der Entwicklungsperspektive, Schlussbericht vom März 2019, Aufnahme in Teilrevision 2020 des kantonalen Richtplans

Beteiligte: Baudirektion, Bildungsdirektion, Volkswirtschaftsdirektion, Stadt Wädenswil, Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften (ZHAW), Zürcher Verkehrsverbund (ZVV)

44. Gebietsplanung Flugplatzareal Dübendorf

Projektziel: Transformation des ehemaligen Militärflugplatzes Dübendorf, Ansiedlung des Innovationsparks sowie eines zivilen Flugplatzes für Forschungs-, Test- und Werkflüge mit militärischer Mitbenutzung

Projektstand: erste Testplanung abgeschlossen (2008–2010); Gebietsmanagement abgeschlossen (2010–2013); städtebauliche Studie abgeschlossen (2013–2014); Festsetzung kantonalen Gestaltungsplan Teilgebiet A am 9. August 2017; konzeptioneller Neustart des Planungsprozesses aufgrund Rechtsmittelverfahren (RRB Nr. 900/2020); Synthesebericht mit Zielbild 2050 verabschiedet am 25. August 2021 (RRB Nr. 915/2021); Festsetzung Teilrevision kantonalen Richtplan am 5. Dezember 2022; Festsetzung kantonalen Gestaltungsplan Teilgebiet B am 18. November 2024

Beteiligte: VBS, UVEK, WBF, Baudirektion, Volkswirtschaftsdirektion, Bildungsdirektion, Region ZPG, Stadt Dübendorf, Gemeinden Volketswil und Wangen-Brüttisellen, Stiftung Innovationspark Zürich, ETH Zürich, Universität Zürich, Skyguide AG, Arealentwicklung IPZ AG, Taskforce Gebietsentwicklung Flugplatz Dübendorf

45. Gebietsplanung Psychiatrische Universitätsklinik Zürich, Rheinau

Projektziel: Überarbeitung des bestehenden Richtplaneintrags. Festlegung der Rahmenbedingungen und Eckwerte für die Anpassung des Masterplans «Entwicklung PUK-Areal Neu-Rheinau» sowie die Überarbeitung des bestehenden kantonalen Gestaltungsplans «PUK-Areal Neu-Rheinau»

Projektstand: Gebietsplanung ist Gegenstand der aktuell laufenden Teilrevision des kantonalen Richtplans 2022; Masterplanung ist abgeschlossen; nach Festsetzung des Richtplaneintrags wird der kantonale Gestaltungsplan angepasst

Beteiligte: Baudirektion, Direktion der Justiz und des Innern, Sicherheitsdirektion, Gesundheitsdirektion, Psychiatrische Universitätsklinik Zürich

46. Gebietsplanung Hochschulstandort Winterthur

Projektziel: Eckwerte für die Erweiterung des Hochschulstandorts Winterthur ermitteln

Projektstand: Anpassung Richtplaneintrag in Teilrevision des kantonalen Richtplans 2022, Umsetzungsorganisation Gebietsmanagement Hochschulstandort Winterthur etabliert

Projektdauer: 2020–2022

Beteiligte: Baudirektion, Bildungsdirektion, Stadt Winterthur, Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften (ZHAW)

47. Chance Uetikon

Projektziel: künftige Nutzung für eine Mittelschule sowie Gesamtentwicklung des Areals; Festlegung der Resultate in Form eines Masterplans

Projektstand: Kommunaler Gestaltungsplan am 14. September 2021 von der Gemeindeversammlung beschlossen; Kantonaler Gestaltungsplan am 22. April 2022 festgesetzt und in Kraft

Beteiligte: Baudirektion, Bildungsdirektion, Volkswirtschaftsdirektion, Gemeinde Uetikon am See, Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil

48. Gebietsmanagement Mittleres Glattal

Projektziel: Umsetzung des Zielbilds und des Handlungsprogramms

Projektstand: laufend; Überführung in ein externes Gebietsmanagement erfolgt, um Koordination der Teilprojekte und Abstimmung der verschiedenen Planungsebenen langfristig sicherzustellen

Beteiligte: Volkswirtschaftsdirektion, Baudirektion, Gemeinden Bassersdorf, Dietlikon, Wangen-Brüttisellen und Wallisellen, SBB, Bundesamt für Strassen (ASTRA), Bundesamt für Verkehr (BAV)

49. Kooperativer Planungsprozess Hinwil

Projektziel: Gesamtbetrachtung und Koordination verschiedener Vorhaben im Gebiet Industrie West Hinwil und Abschätzung von deren Auswirkungen; in der Folge Klarheit über die Weiterentwicklung des Gebiets Industrie West und Schaffung einer Perspektive für die Ausschöpfung des Potenzials als überregionales Arbeitsplatzgebiet

Projektstand: laufend, Anfang 2025 gestartet
Beteiligte: Gemeinde Hinwil, SBB, Regionalplanung Zürcher Oberland, Baudirektion, Volkswirtschaftsdi- rektion, Zürcher Verkehrsverbund (ZVV)

F. Kantonale Gestaltungspläne

50. Kantonaler Gestaltungsplan Innovations- park Zürich*

Projektziel: Schaffung von Planungsrecht für den Innovationspark Zürich
Projektstand: Inkraftsetzung auf den 15. Januar 2022, Festsetzung kantonaler Gestaltungsplan Teil- gebiet B erfolgte am 18. November 2024, laufendes Rechtsmittelverfahren
Beteiligte: Baudirektion, Volkswirtschaftsdi- rektion, Stadt Dübendorf, Gemeinde Wangen-Brüttisellen

51. Kantonale Gestaltungspläne Hochschul- gebiet Zürich Zentrum

Projektziel: Schaffung von Nutzungsplanungsrecht für Vorhaben im kantonalen Richtplan
Projektstand: Zwei Gestaltungspläne «Wässerwies» sowie «USZ-Kernareal-Ost» wurden am 29. August 2017 festgesetzt. GP «USZ-Kernareal-Ost» wurde 2023/2024 revidiert und im Februar 2024 in Kraft gesetzt. Die Ausarbeitung weiterer kantonaler GP im Hochschulgebiet ist in Prüfung.
Beteiligte: Baudirektion, Volkswirtschaftsdi- rektion, Stadt Zürich, Universitätsspital Zürich, Universität Zürich

52. Kantonaler Gestaltungsplan Campus T Winterthur

Projektziel: Weiterentwicklung der Zürcher Hoch- schule für Angewandte Wissenschaften (ZHAW)
Projektstand: Festsetzung am 18. Januar 2023
Beteiligte: Baudirektion, Bildungdirektion, Stadt Winterthur, ZHAW

53. Kantonaler Gestaltungsplan Seilbahn Zoo

Projektziel: Schaffung von Planungsrecht für die Seilbahn von Stettbach zum Zoo
Projektstand: Festsetzung am 26. Februar 2019; laufendes Rechtsmittelverfahren
Beteiligte: Baudirektion, Volkswirtschaftsdi- rektion, Stadt Zürich, Stadt Dübendorf, Seilbahn Zoo AG

54. Kantonaler Gestaltungsplan Wildnispark Langenberg

Projektziel: Schaffung von Planungsrecht für Erwei- terung des Wildnisparcs Langenberg (Umsetzung Richtplaneintrag aus Teilrevision 2016)
Projektstand: in Erarbeitungsphase
Beteiligte: Baudirektion, Gemeinden Langnau am Albis und Adliswil, Stiftung Wildnispark Zürich

55. Kantonaler Gestaltungsplan Kiesabbau Tagelswangen

Projektziel: kantonale Nutzungsplanung gemäss § 44a PBG als Voraussetzung für die Erteilung der nötigen Bewilligungen
Projektstand: Festsetzung am 27. April 2022, laufen- des Rechtsmittelverfahren
Beteiligte: Baudirektion, Gemeinde Lindau, Kies AG

56. Kantonaler Gestaltungsplan Kiesabbau Neuwingert/March

Projektziel: kantonale Sondernutzungsplanung ge- mäss § 44a PBG als Voraussetzung für die Erteilung der nötigen Bewilligungen
Projektstand: Festsetzung am 5. Februar 2025
Beteiligte: Baudirektion, Gemeinde Glattfelden, Toggenburger AG

57. Kantonaler Gestaltungsplan Kiesabbau Hasli

Projektziel: kantonale Sondernutzungsplanung ge- mäss § 44a PBG als Voraussetzung für die Erteilung der nötigen Bewilligungen
Projektstand: in Kraft gesetzt am 18. Januar 2025
Beteiligte: Baudirektion, ARGE Hasli

58. Kantonaler Gestaltungsplan Deponie Chalberhau

Projektziel: kantonale Sondernutzungsplanung ge- mäss § 44a PBG als Voraussetzung für die Erteilung der nötigen Bewilligungen
Projektstand: Festsetzung am 15. November 2024, zurzeit im Rekursverfahren
Beteiligte: Baudirektion, Eberhard AG

59. Kantonaler Gestaltungsplan Deponie Fuchsloch

Projektziel: kantonale Sondernutzungsplanung gemäss § 44a PBG als Voraussetzung für die Erteilung der nötigen Bewilligungen

Projektstand: Revision Teilrevision kantonalen Richtplan 2024, Aufhebung des Standorts beantragt

Beteiligte: Baudirektion, AGIR AG

60. Kantonaler Gestaltungsplan Deponie Goldbach

Projektziel: kantonale Nutzungsplanung gemäss § 44a PBG als Voraussetzung für die Erteilung der nötigen Bewilligungen

Projektstand: öffentliche Auflage vom 26. April bis 26. Juni 2024

Beteiligte: Baudirektion, Gebr. Brändli AG, Gemeinden Rüti und Wald

61. Kantonaler Gestaltungsplan Kiesabbau Rafzerfeld Ost (Wil II.2)

Projektziel: kantonale Sondernutzungsplanung gemäss § 44a PBG als Voraussetzung für die Erteilung der nötigen Bewilligungen

Projektstand: Inkraftsetzung am 19. Januar 2024

Beteiligte: Baudirektion, Hastag AG und Toggenburger AG

62. Kantonaler Gestaltungsplan Deponie Leerüti

Projektziel: kantonale Sondernutzungsplanung gemäss § 44a PBG als Voraussetzung für die Erteilung der nötigen Bewilligungen

Projektstand: Start Gestaltungsplanverfahren im April 2025

Beteiligte: Baudirektion, Wiedag Recycling und Deponie AG

63. Kantonaler Gestaltungsplan Deponie Tägernauerholz

Projektziel: kantonale Sondernutzungsplanung gemäss § 44a PBG als Voraussetzung für die Erteilung der nötigen Bewilligungen

Projektstand: Start Gestaltungsplanverfahren April 2023

Beteiligte: Baudirektion, ZAV Recycling AG

64. Kantonaler Gestaltungsplan Revision Kiesabbaugebiet Niedermartelen

Projektziel: kantonale Sondernutzungsplanung gemäss § 44a PBG als Voraussetzung für die Erteilung der nötigen Bewilligungen

Projektstand: Festsetzung am 14. November 2024

Beteiligte: Baudirektion, Toggenburger AG, Kies- und Betonwerk Frei AG, Hastag (Zürich) AG

65. Kantonaler Gestaltungsplan Revision Deponie Chrüzlen

Projektziel: kantonale Sondernutzungsplanung gemäss § 44a PBG als Voraussetzung für die Erteilung der nötigen Bewilligungen

Projektstand: Start Gestaltungsplanverfahren März 2025

Beteiligte: Baudirektion, Wiedag Recycling und Deponie AG

66. Kantonaler Gestaltungsplan Deponie Zugerweid

Projektziel: kantonale Sondernutzungsplanung gemäss § 44a PBG als Voraussetzung für die Erteilung der nötigen Bewilligungen

Projektstand: Start Gestaltungsplanverfahren Februar 2025

Beteiligte: Baudirektion, Peter Schmid Baudienstleistungen AG

67. Kantonaler Gestaltungsplan Kiesabbaugebiet Im Feld

Projektziel: kantonale Sondernutzungsplanung gemäss § 44a PBG als Voraussetzung für die Erteilung der nötigen Bewilligungen

Projektstand: Start Gestaltungsplanverfahren November 2024

Beteiligte: Baudirektion, Ernst Schütz + Kies AG

68. Kantonaler Gestaltungsplan Revision Kiesabbaugebiet Haufländer

Projektziel: kantonale Sondernutzungsplanung gemäss § 44a PBG als Voraussetzung für die Erteilung der nötigen Bewilligungen

Projektstand: Start Gestaltungsplanverfahren 2022

Beteiligte: Baudirektion, Ernst Schütz + Kies AG

69. Kantonaler Gestaltungsplan Deponie Schwanental

Projektziel: kantonale Sondernutzungsplanung gemäss § 44a PBG als Voraussetzung für die Erteilung der nötigen Bewilligungen

Projektstand: Start Gestaltungsplanverfahren Februar 2024

Beteiligte: Baudirektion, Toggenburger AG

70. Kantonaler Gestaltungsplan Deponie Egg

Projektziel: kantonale Sondernutzungsplanung gemäss § 44a PBG als Voraussetzung für die Erteilung der nötigen Bewilligungen

Projektstand: Start Gestaltungsplanverfahren März 2023

Beteiligte: Baudirektion, Toggenburger AG

71. Kantonaler Gestaltungsplan Deponie Häuli

Projektziel: kantonale Sondernutzungsplanung gemäss § 44a PBG als Voraussetzung für die Erteilung der nötigen Bewilligungen

Projektstand: Start Gestaltungsplanverfahren Oktober 2023

Beteiligte: Baudirektion, DHZ AG

G. Schutzverordnungen und Inventare

72. Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung

Projektziel: Aktualisierung, Bereinigung und Ergänzung des Inventars

Projektstand: Regionen Knonaueramt, Furttal, Limmattal, Unterland sowie Stadt Winterthur festgesetzt, Glattal und Oberland in Anhörung

Beteiligte: Baudirektion, kantonale Denkmalpflegekommission, betroffene Gemeinden und Regionalplanungsverbände

73. Aktualisierung des Inventars der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOB)

Projektziel: Aktualisierung des Inventars hinsichtlich Ortsbildperimeter und wichtiger Freiräume

Projektstand: abgeschlossen. Das Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung wurde mitsamt den Städten Zürich und Winterthur festgesetzt.

Projektdauer: 2017–2025

Beteiligte: Baudirektion, kantonale Natur- und Heimatschutzkommission, betroffene Gemeinden und Regionalplanungsverbände

74. Überarbeitung des Inventars der Landschaftsschutzobjekte

Projektziel: Überarbeitung und Aktualisierung des Inventars der Landschaftsschutzobjekte von 1980

Projektstand: Abgeschlossen. Das Inventar der Landschaftsschutzobjekte wurde am 14. Januar 2022 festgesetzt.

Projektdauer: 2017–2022

Beteiligte: Baudirektion, kantonale Natur- und Heimatschutzkommission, betroffene Gemeinden und Regionalplanungsverbände, Fachverbände

75. Schutzverordnung Unteres Tösstal

Projektziel: Festsetzung der Schutzverordnung Unteres Tösstal für die Landschaftsschutzgebiete Nr. 22 Rheinknie bei Tössegg) und 25 (Unteres Tösstal) gemäss kantonalem Richtplan

Projektstand: Festsetzung am 14. Juni 2024

Projektdauer: 2020–2024

Beteiligte: Baudirektion, Einbezug betroffene Gemeinden, Planungsregionen, Verbände, regionale Vertretende Wald und Landwirtschaft

76. Schutzverordnung Albiskette

Projektziel: Festsetzung der Schutzverordnung Albiskette als zweite Etappe des Schutzerlasses für das Landschaftsschutzgebiet Nr. 2 (Uetliberg-Albis) gemäss kantonalem Richtplan

Projektdauer: 2023–2026

Beteiligte: Baudirektion, Einbezug betroffene Gemeinden, Planungsregionen, Verbände, regionale Vertretende Wald und Landwirtschaft

77. Schutzverordnung Neeracher Ried

Projektziel: Festsetzung der Schutzverordnung Neeracherried für das Landschaftsschutzgebiet Nr. 23, Neeracherried gemäss kantonalem Richtplan

Projektstand: Grundlagenphase, Erhebung von landschaftlichen Werten in Zusammenhang mit dem Projekt zur Strassenverlegung

Projektdauer: abhängig vom Strassenbauprojekt

Beteiligte: Baudirektion, Einbezug betroffene Gemeinden, Planungsregionen, Verbände, regionale Vertretende Wald und Landwirtschaft

H. Regionale und kommunale Projekte mit Beteiligung des Kantons

78. Agglopark Limmattal*

Projektziel: Schaffung eines kantonsübergreifenden Freiraumkonzepts für das Limmattal

Projektstand: einzelne Initialprojekte abgeschlossen

Beteiligte: Baudirektion, Kanton Aargau, Region ZPL, Baden Regio, Gemeinden im Limmattal, Stadt Zürich

79. Regionale Projektschau Limmattal

Projektziel: Mit der «Regionalen 2025» sollen im Limmattal zukunftsweisende Projekte aus den Themenbereichen Siedlung/Städtebau, Gemeindeentwicklung, Landschaft/Freiraum, Mobilität/Verkehr, Sport/Freizeit, Kultur/Kunst und Energie initiiert und bis 2025 realisiert werden.

Projektstand: Vereinsgründung Ende 2015; operative Tätigkeit der Geschäftsstelle ab Oktober 2016; ab 2017 Projektauftrag mit Projektevaluation 2018. Ausgewählte Projekte werden bis zum Abschluss der «Regionalen 2025» im Jahr 2025 an mehreren Veranstaltungen gezeigt.

Beteiligte: Baudirektion, Kanton Aargau, 15 Limmattaler Gemeinden

80. Fil Bleu Glatt – Überregionales Freiraumkonzept Glattraum und Machbarkeitsstudie Ausscheidung Gewässerraum und Glattuferweg

Projektziel: Erarbeitung überregionales Freiraumkonzept für den Glattraum zur Aufwertung des Stadtraums und zur Entwicklung konkreter Massnahmen entlang der Glatt von Dübendorf nach Opfikon. Ziele Machbarkeitsstudie: Linienführung und Nachweis der technischen Machbarkeit des Ausbaus des Glattuferwegs zu einer regionalen Verbindungsachse für Fuss- und Veloverkehr sowie Ausscheidung des Gewässerraums

Projektdauer: Freiraumkonzept: April 2013 bis Oktober 2014; Machbarkeitsstudie: April 2016 bis April 2019, Umsetzung Stufe Vorprojekt in den Teilabschnitten

Beteiligte: Baudirektion, Volkswirtschaftsdirektion, Region ZPG, Städte Zürich, Dübendorf, Opfikon, Gemeinde Wallisellen

I. Weitere Projekte

81. Neuberechnung Geschossflächenmodelle

Projektziel: umfassende Überarbeitung der Berechnungsmodelle zum Geschossflächenbestand und zu den maximal zulässigen Geschossflächen

Projektdauer: 2020–2021

Beteiligte: Baudirektion

82. Musterbestimmungen und Vollzugshilfe zur PBG-Revision Klimaangepasste Siedlungsentwicklung

Projektziel: Vollzugshilfe und Musterbestimmungen für die PBG-Revision Klimaangepasste Siedlungsentwicklung

Projektstand: publiziert

Projektdauer: 2024

Beteiligte: Baudirektion

83. Musterbestimmungen Kernzonen

Projektziel: Unterstützung der Gemeinden und Planungsbüros bei der Umsetzung von Kernzonen, Reduktion Komplexität, Schaffung Rechtssicherheit

Projektstand: publiziert

Projektdauer: 2023–2024

Beteiligte: Baudirektion

84. Planungshilfe Planen und Bauen am Zürichsee

Projektziel: Planungshilfe für die Uferbereichsplanung (Mustervorschriften, Arbeitshilfe für die Erstellung der Ergänzungspläne sowie die Gewässerraumfestlegung am Zürichsee)

Projektstand: in Bearbeitung

Projektdauer: 2022–2026

Beteiligte: Baudirektion

85. KatasterprozesseZH

Projektziel: digitales Workflowsystem für Nachführungsprozesse der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen im ÖREB-Kataster

Projektstand: Einführung in allen Gemeinden am

1. Juni 2023; Nachführungsprozesse für kantonale und kommunale Nutzungsplanung (inkl. Quartierpläne), kantonale Gestaltungspläne, Planungszonen, kantonale und kommunale Verkehrsbaulinien, Grundwasserschutzzonen sowie Waldgrenzen (Rodung/Aufforstung) umgesetzt; Projekt abgeschlossen

Beteiligte: Baudirektion, Volkswirtschaftsdirektion, Gemeinden, Planungsbüros, Katasterbearbeiterorganisationen

86. eBaugesucheZH – Volldigital

Projektziel: Schaffung der rechtlichen, fachlichen und technischen Grundlagen für die durchgängige Digitalisierung des Baubewilligungsprozesses

Projektstand: abgeschlossen

Beteiligte: Baudirektion, Staatskanzlei, VZGV

87. ObjektwesenZH

Projektziel: Ausbau des digitalen Leistungsangebots im Bereich Objektwesen und Vereinfachung der Prozesse aller Beteiligten

Projektstand: Abschluss 2026

Beteiligte: Baudirektion, Staatskanzlei, Finanzdirektion, GVZ, Notariatsinspektorat, VZGV, BFS

88. GIS-ZH 2020

Projektziel: Gesamterneuerung der GIS-ZH-Infrastruktur: GIS-Browser und GIS-Kollaborationsplattform

Projektstand: Abschluss 2026

Beteiligte: Baudirektion, Finanzdirektion, Volkswirtschaftsdirektion, Direktion der Justiz und des Innern

89. Festsetzung statischer Waldgrenzen ausserhalb der Bauzonen; Neufestsetzung kantonalen und regionaler Nutzungszonen

Projektziele: gemeindeweise Festsetzung der statischen Waldgrenzen im ganzen Kantonsgebiet; gleichzeitige Festsetzung der regionalen und kantonalen Nutzungszonen

Projektstand: Waldgrenzen kantonsweit ermittelt, Festsetzung in 22 Gemeinden abgeschlossen, 22 weitere Gemeinden in Bearbeitung

Beteiligte: Baudirektion

90. Wegleitung für die Planung und den Bau von Mountainbike-Infrastrukturen im Kanton Zürich*

Projektziel: verwaltungsinterne Klärung zur Koordination und zum Vorgehen bei Anfragen zu Mountainbike-Infrastrukturen im Kanton Zürich; Erstellung einer Wegleitung mit Kriterien, die für die Planung und den Bau von Mountainbike-Infrastrukturen erfüllt sein müssen.

Projektstand: Erarbeitung Wegleitung wurde sistiert aufgrund aktueller Erarbeitung Mountainbike-Konzept Kanton Zürich. Das Konzept sieht als Folge-massnahme die Erstellung einer Wegleitung vor.

Beteiligte: Baudirektion, Volkswirtschaftsdirektion, Sicherheitsdirektion

91. Altersdurchmischtes Wohnen*

Projektziel: Das Projekt wurde im Rahmen der Beantwortung des Postulats KR-Nr. 316/2017 betreffend Altersdurchmischtes Wohnen durchgeführt.

Projektstand: Projektabschluss erfolgte mit Beschluss des Kantonsrates vom 2. November 2022

Beteiligte: Baudirektion, Gesundheitsdirektion, Volkswirtschaftsdirektion, Sicherheitsdirektion, Direktion der Justiz und des Innern

92. Umsetzung Sachplan FFF

Projektziel: Der Bundesrat hat am 8. Mai 2020 den revidierte Sachplan Fruchtfolgeflächen (FFF) beschlossen. Die Kriterien für FFF wurden verschärft. Der Kanton Zürich muss nun seine FFF-Praxis anpassen.

Projektstand: Umsetzung mit Richtplanteilrevision 2022 und PBG-Revision Fruchtfolgeflächen

Beteiligte: Baudirektion

93. Wegleitung kantonale Gestaltungsplanverfahren bei Kiesabbaugebieten und Deponien

Projektziel: Standardisierung der Verfahren rund um § 44a des Planungs- und Baugesetzes und Publikation einer Wegleitung für Gemeinden und Planende

Projektstand: abgeschlossen, Wegleitung publiziert

Beteiligte: Baudirektion

94. Kantonaler Leitungskataster

Projektziel: Aufbau eines kantonsweiten digitalen Leitungskatasters mit einem zentralen Auskunftssystem für Planungs- und Orientierungsaufgaben. Abbildung aller ober- und unterirdischen Versorgungs- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Gas, Abwasser, Elektrizität, Fernwärme und Kommunikation)

Projektstand: Öffnung des Leitungskatasterportals am 1. Mai 2024; Projekt abgeschlossen

Beteiligte: Baudirektion, Sicherheitsdirektion, Gemeinden, Eigentümerinnen und Eigentümer von Leitungen (Werke), Ingenieurbüros

95. Aktualisierung und Ergänzung Vollzugshilfen Bauen ausserhalb der Bauzonen

Projektziel: publiziertes Fachwissen und Vollzugspraxis zum Bauen ausserhalb der Bauzone in Merkblättern und Arbeitshilfen aktuell halten, ergänzen und als versionierte Webseiten aufbereiten; Aufbau einer Informationswebseite für die Gemeinden

Projektstand: Aufbau Informationswebseite für Gemeinden abgeschlossen; Aufbau der versionierten Webseiten in Arbeit

Projektdauer: 2022–2025

Beteiligte: Baudirektion

96. Erarbeitung von Vollzugshilfen zum Landschaftsschutz

Projektziel: Erarbeitung einer Praxis zum einheitlichen Vollzug des Landschaftsschutzes in der Planung und im Baubewilligungsverfahren, in einem ersten Schritt als interne Hilfsmittel, spätere Publikation auf Website vorgesehen

Projektstand: interne Arbeitshilfen in Erarbeitung

Projektdauer: 2024–2026

Beteiligte: Amt für Raumentwicklung

97. Evaluation Zürcher Moorlandschaften

Projektziel: Evaluation des Zustands der sechs Zürcher Moorlandschaften von nationaler Bedeutung u. a. hinsichtlich ihrer raumplanerischen Sicherung, landschaftlicher Qualität, Defiziten, Gefährdungen oder Aufwertungspotenzial; Erarbeitung von Massnahmen

Projektstand: in Erarbeitung

Projektdauer: 2025–2026

Beteiligte: Baudirektion

98. Methodik Ersatzmassnahmen im Landschaftsschutz

Projektziel: Erarbeitung einer einheitlichen Methodik zur Evaluation und Quantifizierung von Ersatzmassnahmen zur Kompensation von Eingriffen in Landschaftsschutzgebieten von nationaler Bedeutung

Projektstand: in Erarbeitung am Beispiel der Umfahrung Eglisau

Projektdauer: 2024–2026

Beteiligte: Baudirektion

99. Erhalt und Förderung von Kulturterrassen

Projektziel: Erhalt und Förderung von Kulturterrassen/Trockensteinmauern als prägendes Element der schützenswerten Landschaft Lägern/Regensberg (Landschaftsschutzobjekt gemäss kantonalem Richtplan)

Projektdauer: 2020–2025

Beteiligte: Baudirektion, Gemeinde, Eigentümer

100. Umsetzung RPG 2

Projektziel: Praxisanpassungen und Verfahrensabläufe im Bauen ausserhalb Bauzonen definieren sowie Sicherstellen der Konformität der kantonalen Gesetzgebung und Planungsinstrumente mit dem Bundesrecht: Anpassung BAB-Praxis, Revision kantonales Recht, Revision kantonaler Richtplan, Aufbau Monitoring

Projektstand: Entwurf und Diskussion von Lösungsansätzen

Projektdauer: 2024–2030

Beteiligte: Baudirektion

101. Bauzonenverschiebung

Projektziel: Verschiebung von Bauzonen an geeignete Lagen ermöglichen und fördern

Projektstand: Es wurde eine Auslegeordnung erarbeitet und mit den Gemeinden und Planungsbüros im Kanton besprochen. Gestützt auf diese Erkenntnisse wird eine Ergänzung des kantonalen Richtplans im Rahmen der Teilrevision 2024 vorgenommen.

Beteiligte: Baudirektion

102. Siedlungsrand*

Projektziel: Erarbeitung einer Hilfestellung für die Gemeinden zur Planung und Gestaltung des Siedlungsrandes bzw. des Überganges zwischen Siedlungsgebiet und Landschaft, berücksichtigt werden Aspekte der Planung, Gestaltung und Nutzung

Projektstand: Auslegeordnung, Entwurf und Diskussion von Lösungsansätzen, Projektinitialisierung

Projektdauer: 2024–2027

Beteiligte: Baudirektion, Gemeinden

103. Raumentwicklung und Nacht*

Projektziel: Die Motion KR-Nr. 351/2019 betreffend Raumentwicklung und Nacht verlangt das Unterbreiten der gesetzlichen und richtplanerischen Grundlagen, damit natürlich dunkle Landschaften geschont und aktiv gefördert werden können.

Projektstand: Die Motion wird im Rahmen der Richtplanteilrevision 2024 und der PBG-Revision «Raumentwicklung und Nacht» umgesetzt.

Projektdauer: 2023–2026

Beteiligte: Baudirektion

104. Projekt «Wachstum 2050»*

Projektziel: Ermittlung von Handlungsfeldern sowie Erarbeitung einer gesamtkantonalen Zielsetzung und von Massnahmen zum Umgang mit dem Bevölkerungswachstum

Projektdauer: 2024–2027

Beteiligte: Direktion der Justiz und des Innern, Sicherheitsdirektion, Finanzdirektion, Volkswirtschaftsdirektion, Gesundheitsdirektion, Bildungsdirektion, Baudirektion, Staatskanzlei, ZVV, Gemeinden und Regionen

105. Logistikstandortkonzept (LSK)

Projektziel: Weiterentwicklung des LSK 2013, welches Standorte identifizierte, die für logistikaffine Nutzungen geeignet sind und dadurch als Grundlage für den Umgang mit Logistiknutzungen in den regionalen Richtplänen und in den kommunalen Richt- und Nutzungsplanungen dienen sollten. In einem ersten Teilprojekt werden Ziel, Kriterien, Verankerung und die abschliessend beschliessende Instanz identifiziert. In einem zweiten Teilprojekt werden die entsprechenden Standorte räumlich verortet.

Projektstand: Projektauftrag im Frühling 2025

Beteiligte: Volkswirtschaftsdirektion, Baudirektion

106. Gesamtschau Güterverkehr Limmattal Ost

Projektziel: Ermittlung des Umsetzungsstands und der Zeithorizonte der öffentlichen und relevanten privaten Planungen und Vorhaben auf nationaler, kantonaler und kommunaler Ebene zu schienenseitig erschlossenen Anlagen für den Umschlag und die Lagerung von Gütern auf dem Eisenbahnkorridor Schlieren–Zürich Vorbahnhof.

Projektdauer: 2025

Beteiligte: Volkswirtschaftsdirektion, Baudirektion

107. Grundeigentümergebundene Sicherung von Güterumschlaganlagen

Projektziel: Erarbeitung von Grundlagen, um die grundeigentümergebundene Sicherung von Güterumschlaganlagen voranzutreiben. Diese sollen einerseits eine konsistente Rechtsanwendung, andererseits eine systematische Datenhaltung und -aktualisierung für standortspezifische Fragestellungen im Tagesgeschäft ermöglichen.

Projektdauer: 2024–2025

Beteiligte: Volkswirtschaftsdirektion, Baudirektion

108. Standards Staatsstrassen

Projektziel: Erarbeitung einheitlicher Grundsätze für den Bau, die Gestaltung und Materialisierung von Staatsstrassen im Sinne einer nicht mehr rein verkehrsorientierten, sondern ganzheitlichen Planung sowie Klärung der Kostenverteilung

Projektstand: 2022 abgeschlossen

Beteiligte: Baudirektion, Volkswirtschaftsdirektion, Kantonspolizei, Regionen und Gemeinden

J. Veranstaltungen und Zusammenarbeit mit den Gemeinden

109. Gemeindegespräche zur Ortsplanung

Projektziel: Unterstützung der Gemeinden bei Fragen der Ortsplanung

2022: Andelfingen, Affoltern a. A., Steinmaur, Ossingen, Wasterkingen, Dorf, Bubikon, Oberrieden, Volketswil, Männedorf

2023: Rüti, Altikon, Unterengstringen, Freienstein-Teufen, Bauma, Hittnau, Pfungen, Thalheim a. d. Thur, Rorbas, Stammheim, Stäfa, Mettmenstetten, Dägerlen, Glattfelden, Schöfflisdorf, Laufen-Uhwiesen

2024: Marthalen, Stadel, Unterengstringen, Volken, Birmensdorf, Schleinikon, Seuzach, Höri, Regensdorf, Urdorf, Dinhard, Bachs, Hüntwangen, Trüllikon

2025: Ossingen, Andelfingen, Schlieren, Opfikon, Weiach, Hittnau

Beteiligte: Baudirektion, Planungsregionen, Gemeinden

Impressum

Herausgeber

Regierungsrat des Kantons Zürich, mit Beschluss vom 29. Oktober 2025 (RRB Nr. 1092, Vorlage 6053)

Redaktion und Bezugsquelle

Kanton Zürich
Baudirektion
Amt für Raumentwicklung
Stampfenbachstrasse 12
8090 Zürich
are@bd.zh.ch
www.zh.ch → Raumplanungsbericht 2025

Bildnachweis

Abb. 16: Zentrum Bären Nürensdorf, Abb. 17: Meinrad Schade, alle anderen Abbildungen: Baudirektion