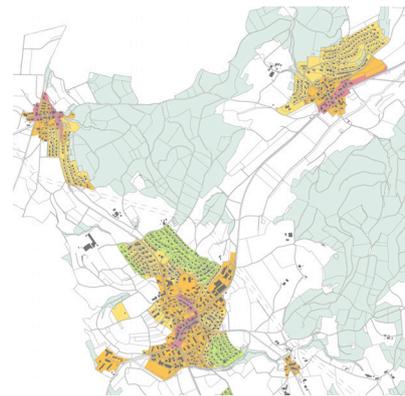
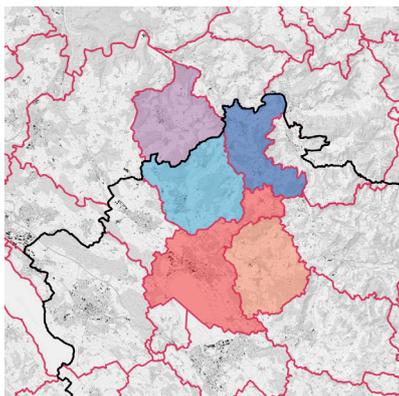


Teilrevision Nutzungsplanung Russikon

Gemeinde-
versammlung

Strukturanalysen



Inhalt		
	1. Einleitung	3
	1.1 Planungsablauf	3
	1.2 Fragestellungen	4
	2. Strukturmerkmale im Quervergleich	5
	2.1 Standortmerkmale	5
	2.2 Statistische Auswertungen	6
	3. Rückblick bauliche Entwicklung	9
	4. Wachstumsprognosen	10
	4.1 Langfristige räumliche Entwicklungsstrategie Kanton Zürich	10
	4.2 statistische Daten	11
	5. Fassungsvermögen Zonenplan	12
	5.1 Bauzonenverbrauch	12
	5.2 Berechnung	13
	6. Quartieranalysen	17
	6.1 Bevölkerungsverteilung	17
	6.2 Ausbaugrad	18
	6.3 Gebäudealter	20
	6.4 Indizien für Strukturveränderungen	21
	6.5 Eigentumsstruktur	22
	6.6 Erkenntnisse aus den Strukturanalysen	23
	7. Entwicklungsgebiete	25
	7.1 Im Berg, Russikon	25
	7.2 Im Bettelacher, Russikon	26
	7.3 Berggasse, Russikon	27
	7.4 Im Rebenacher, Russikon	28
	7.5 Im Rank, Rumlikon	29
	7.6 Stuketenstrasse, Rumlikon	31
	7.7 Madetswil	32
	7.8 Wilhof	33
	8. Kernthemen der Revision	34
	8.1 Kernthemen der Revision	34
	8.2 Entwicklungsleitbild	34
	8.3 Leitsätze	37

1. Einleitung

1.1 Planungsablauf

Gesamtschau

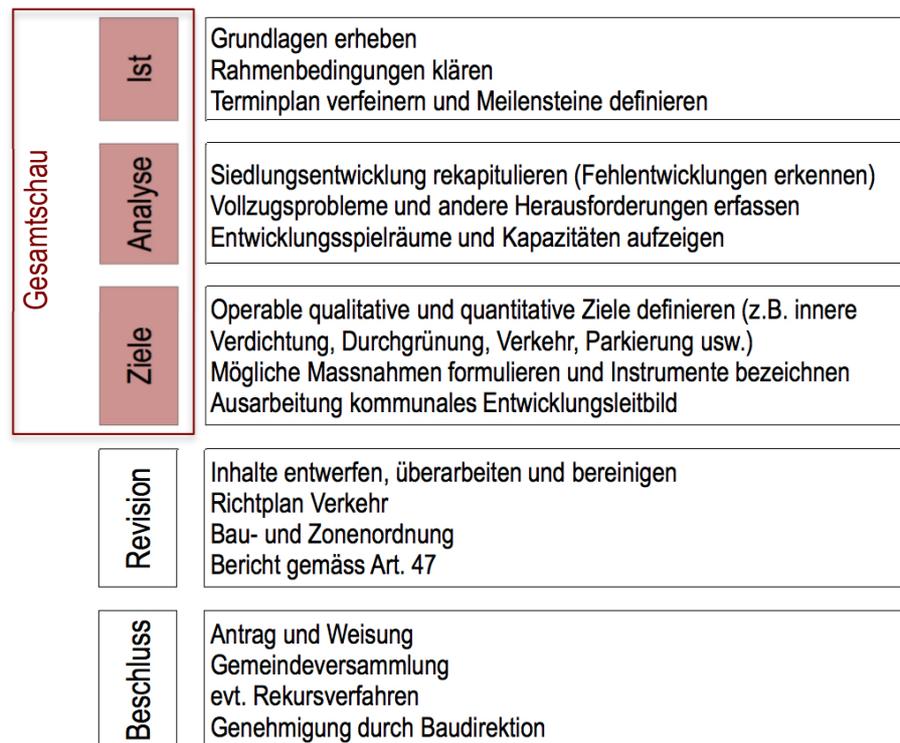
Die letzte Gesamtschau zur Gemeindeentwicklung wurde Mitte der 90er-Jahre vorgenommen, als die aktuelle Bau- und Zonenordnung erarbeitet wurde. Die Zeit ist reif, ein aktualisiertes, auf den übergeordneten Festlegungen basierendes räumliches Entwicklungskonzept mit einem Zeithorizont bis ca. 2030 zu erarbeiten, das in der Bevölkerung abgestützt ist.

Diese konzeptionellen Überlegungen bilden die Basis für die anschliessende Revision der Ortsplanung.

Planungsablauf

Das nachstehende Schema gibt einen Überblick über den gesamten Planungsablauf.

Die ersten drei Bausteine (Grundlagen/Analysen/Ziele) sind Themen dieses Arbeitspapiers.



Analyse des Siedlungsgebietes

1.2 Fragestellungen

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

Folgende Fragestellungen stehen dabei im Vordergrund:

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

2. Strukturmerkmale im Quervergleich

2.1 Standortmerkmale

Die Gemeinde Russikon ist eine ländliche Gemeinde im Zürcher Oberland. Aktuell leben rund 4'350 Personen in Russikon, und den Aussenwachen Madetswil, Rumlikon, Wilhof, Sennhof, Gündisau, Ludetswil, Sommerau und Bläsिमühle. Die Standortmerkmale der Gemeinde Russikon können wie folgt zusammengefasst werden:

Stärken

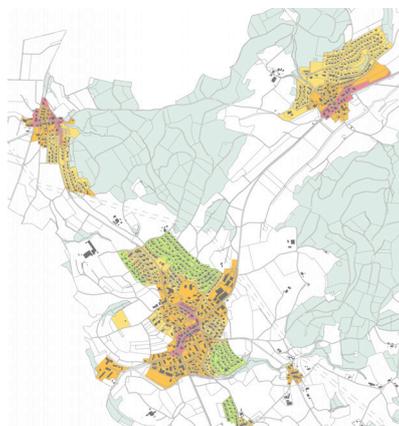
- Ortsbezogenes Versorgungsangebot
- angemessene Verkehrserschliessung (ÖV, MIV)
- Attraktive Hanglagen mit hoher Wohnqualität
- Landschaftliche Qualitäten und Naherholungsangebote (intakte zusammenhängende Kulturlandschaften)

Herausforderungen

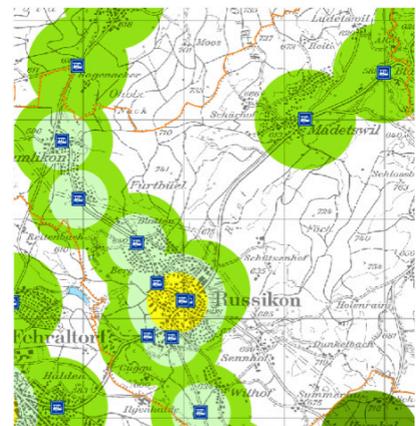
- Umgang mit den Fragen der Quartier- und Siedlungsentwicklung (Verdichtung, Durchgrünung, Freiräume)
- attraktive Nutzungsdurchmischung (wohnen, arbeiten, einkaufen)
- Alterung der Gesellschaft und damit verbundene Nachfrage nach altersgerechten Wohnformen / Aussenräumen
- Steigender Druck auf Naherholungsräume
- Verteilung der Bevölkerung auf sieben Gemeindeteile (Vernetzung, Versorgung, Infrastruktur).
- Einzelne Aussenwachen sind ungenügend an den öffentlichen Verkehr angebunden.



Regio ROK

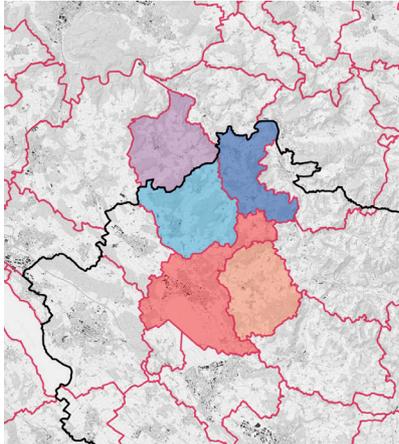


Lageklassenplan



Erschliessungsgüte ÖV

Vergleich mit Nachbar- gemeinden

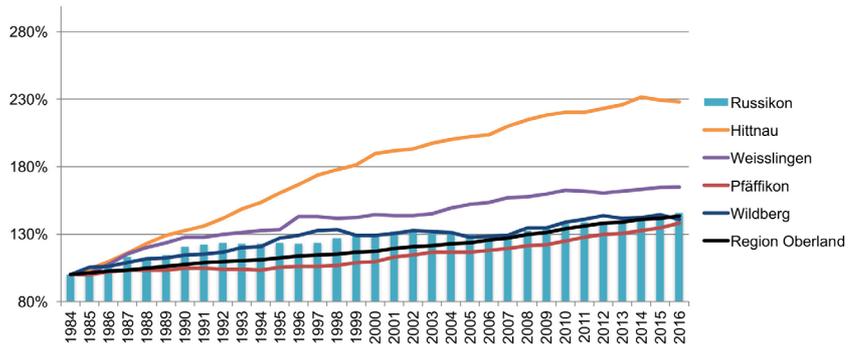


2.2 Statistische Auswertungen

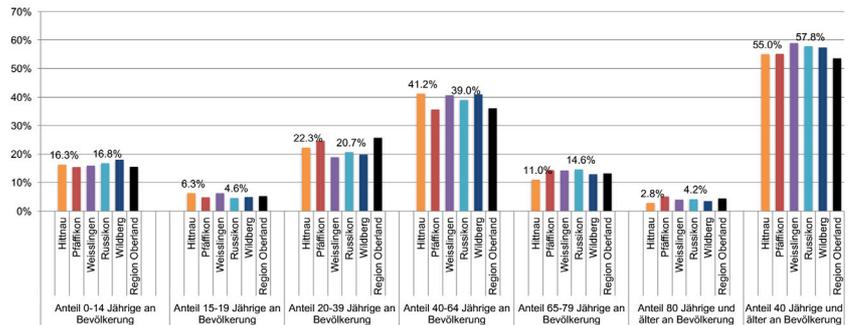
Basierend auf den statistischen Daten kann die Gemeinde Russikon im Quervergleich mit den Nachbargemeinden und den durchschnittlichen Werten in der Planungsregion Oberland wie folgt weiter charakterisiert werden:

- Die Gemeinde Russikon verzeichnet im Vergleich zu den Nachbargemeinden Hittnau und Weisslingen ein eher gemässigttes Wachstum. Das Wachstum lag jedoch immer leicht über demjenigen der Planungsregion. Der Bevölkerungszuwachs in den letzten 30 Jahren liegt bei rund 26% (Region rund 20% / Hittnau rund 75% / Weisslingen rund 40%).
- Die Bevölkerungsstruktur ist mit dem Durchschnitt in der Planungsregion Oberland vergleichbar. Im Vergleich zur Region leben etwas weniger 20 - 40jährige in Russikon, dafür etwas mehr ältere Personen über 40 Jahre. Rund 58% der Wohnbevölkerung ist mindestens 40 Jahre alt (15% älter als 65 Jahre).
- Russikon besitzt eine ausgewogene Nutzungsstruktur. Der Schwerpunkt liegt jedoch deutlich auf der Wohnnutzung. So liegt der Anteil des bewohnten Gebäudevolumens (64%) auch über dem der Region Oberland (54%), ist aber vergleichbar mit den Nachbargemeinden Hittnau und Weisslingen. Die Anteile der gewerblich und für Dienstleistungen genutzten Gebäude sind dementsprechend tiefer als die regionalen Durchschnitte.
- Auf dem Gemeindegebiet befinden sich rund 272 Arbeitsstätten. Es handelt sich grossmehrheitlich um Mikrobetriebe mit bis zu 10 Angestellten im Tertiärsektor (180 Betriebe). Weiter bestehen 55 produzierende Betriebe.
- Die Wohneigentumsquote liegt bei rund 60% und damit deutlich über dem regionalen Durchschnitt (ca. 45%). Rund die Hälfte der Wohnungen besitzt 4 und mehr Zimmer. Rund 60% sind jedoch Ein- bis Zweipersonenhaushalte, was der Grund für den Geschossflächenbedarf von rund 68 m² pro Person ist.
- Die Bevölkerung ist "steuerkräftig". Das durchschnittliche steuerbare Einkommen liegt bei rund Fr. 70'000.-, der Medianwert bei Fr. 55'000.-.

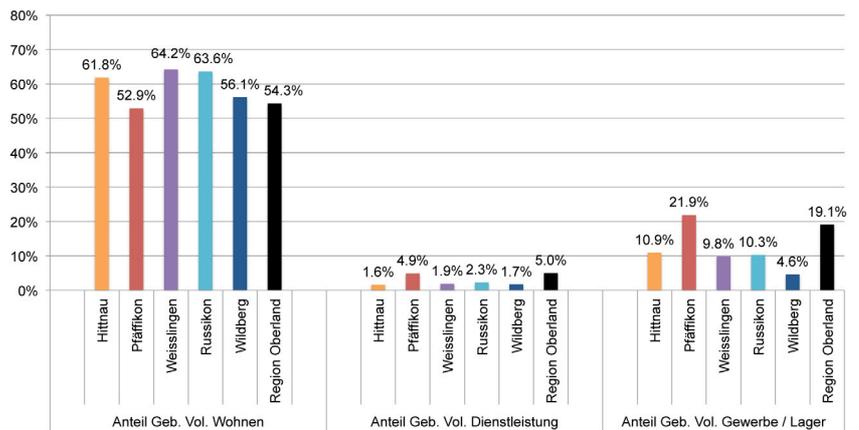
Wachstum 1984 bis 2016



Bevölkerungsstruktur 2016

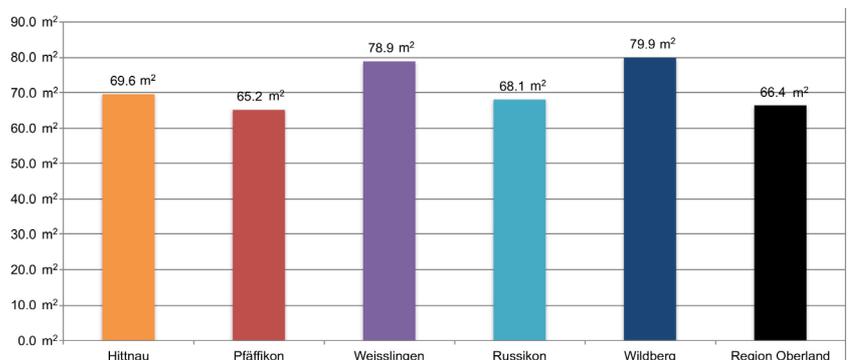


Gebäudevolumen nach Nutzung 2015



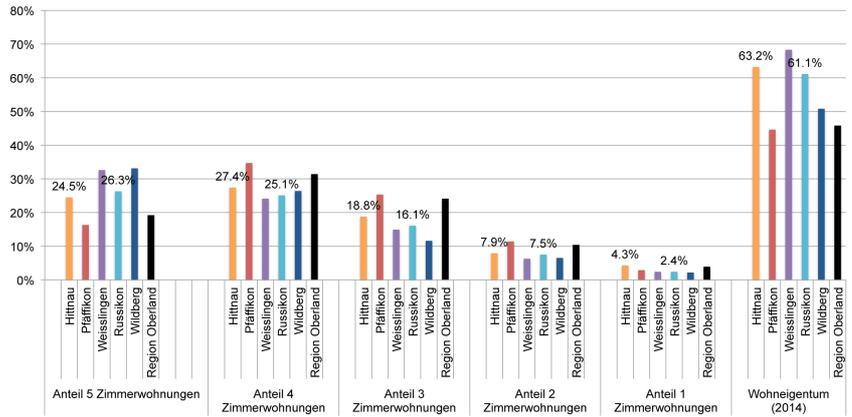
Flächenbedarf pro Kopf 2015

$$\frac{\text{Geschossfläche (Wohnen und Mischzonen)}}{\text{Einwohner}}$$

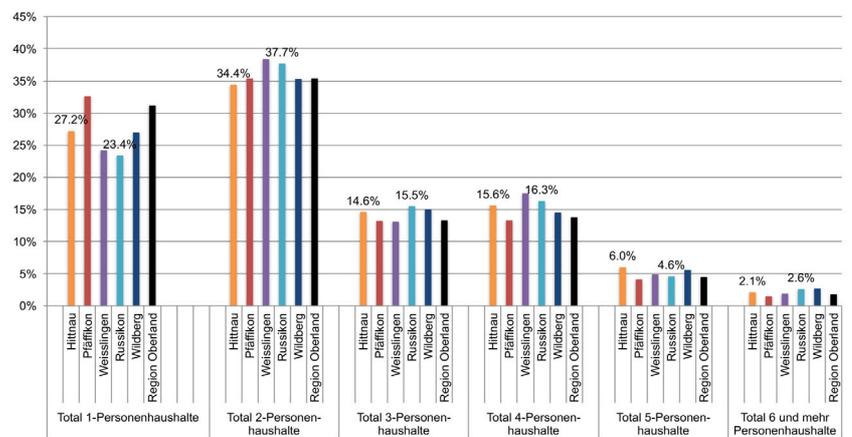


Quelle: Statistisches Amt Kanton Zürich, Gemeindeporträt, Abrufdaten Juni 2016 / April 2017

Wohnungsgrössen 2015

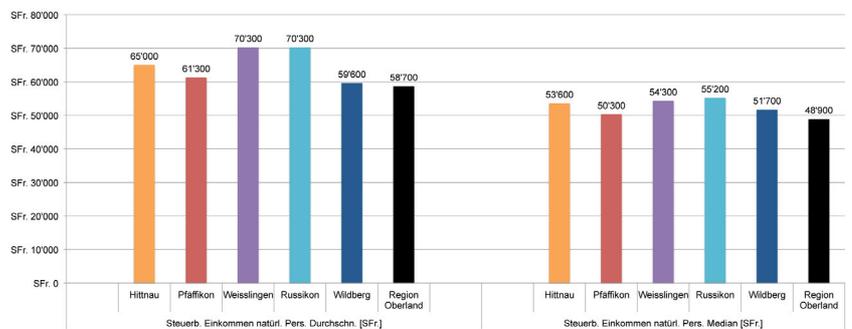


Haushaltgrössen 2015



Steuerbares Einkommen 2013

Nur steuerpflichtige Personen wurden berücksichtigt.

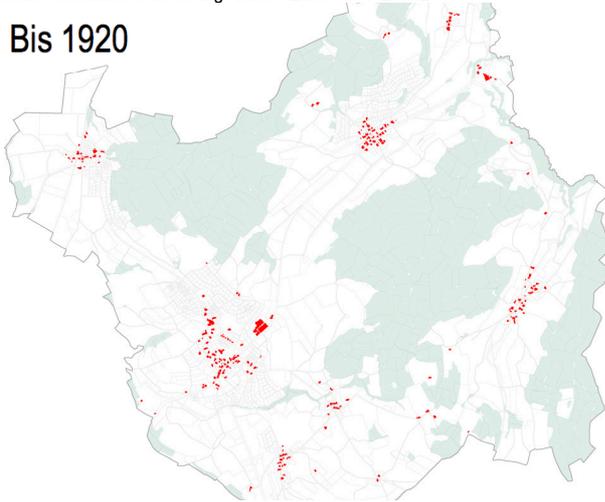


Quelle: Statistisches Amt Kanton Zürich, Gemeindeporträt, Abrufdaten Juni 2016 / April 2017

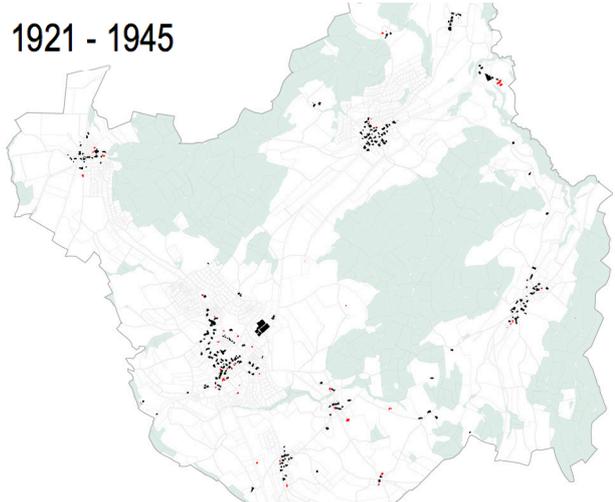
3. Rückblick bauliche Entwicklung

Quelle: Gebäudeversicherung Kanton Zürich vom 21.6.2016

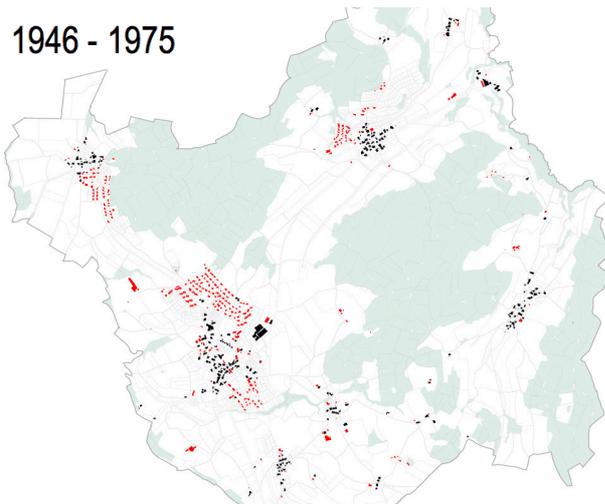
Bis 1920



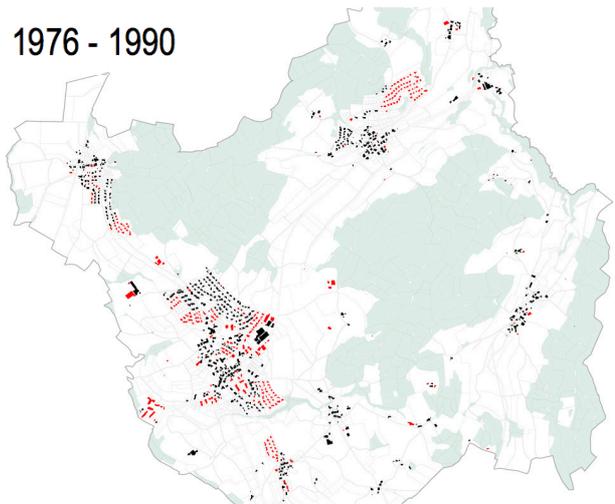
1921 - 1945



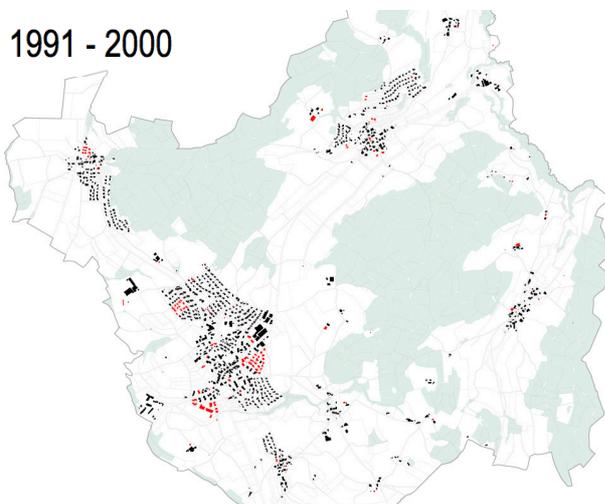
1946 - 1975



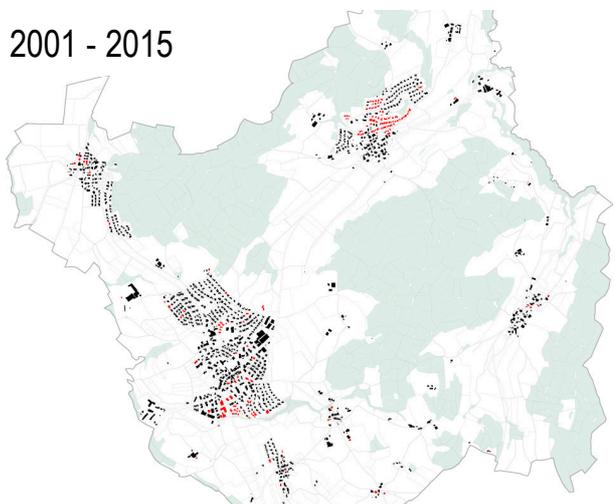
1976 - 1990



1991 - 2000



2001 - 2015



4. Wachstumsprognosen

4.1 Langfristige räumliche Entwicklungsstrategie Kanton Zürich (LaRES)

Prognose 2040:
Plus 340'000 Einwohner

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

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

Kantonale Entwicklungsstrategie

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

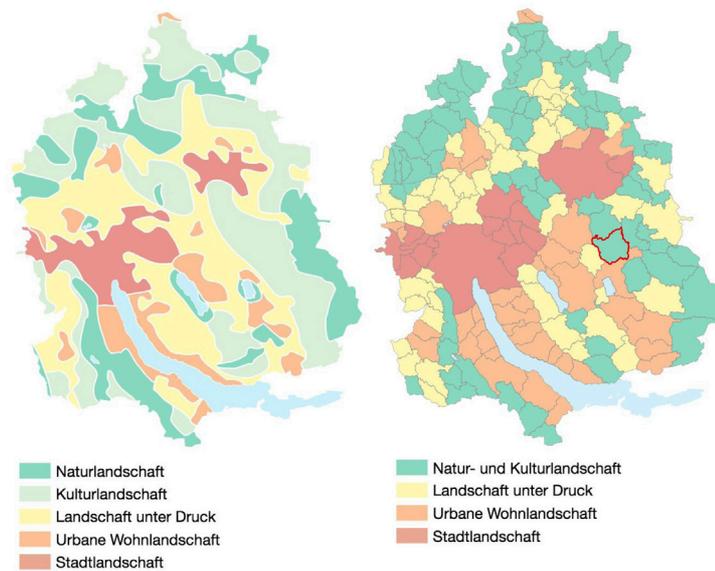
Das kantonale Raumordnungskonzept (ROK) sieht vor, dass 80% des erwähnten Bevölkerungszuwachses in den beiden städtischen Räumen erfolgen soll.

Die Gemeinde Russikon befindet sich im Handlungsraum "Kulturlandschaft", für den gemäss kantonaler Entwicklungsstrategie insbesondere folgender Handlungsbedarf besteht:

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

Gemeinde Russikon befindet sich im Handlungsraum „Natur- und Kulturlandschaft“

Quelle: LaRES Kanton Zürich



4.2 statistische Daten

Bevölkerungsprognose

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

Gemäss aktueller Bevölkerungsprognose des Statistischen Amtes des Kantons Zürich wird bis ins Jahr 2040 mit 1.8 Millionen Einwohnerinnen im Kanton Zürich gerechnet. Mit der Einhaltung des theoretischen Bevölkerungszuwachses gemäss ROK-ZH (20% des Bevölkerungszuwachses in den Handlungsräumen „Landschaft unter Druck“ und „Natur- und Kulturlandschaft“) würden diese Räume bis 2040 um insgesamt etwa 70'000 Personen wachsen. Wird dieser theoretische Zuwachs für Russikon berechnet, müsste die Gemeinde prozentual mit einem theoretischen Zuwachs bis ins Jahr 2040 von rund 870 Personen rechnen.

	Bevölkerung heute (2016)	Bevölkerungszuwachs bis 2040
Landschaft und Druck	350'000	70'000
Natur- und Kulturräume		
Russikon	4'346	870

5. Fassungsvermögen Zonenplan

5.1 Bauzonenverbrauch

Grundlage

Als Grundlage zur Berechnung des Fassungsvermögens des Zonenplans dient die rechtskräftige Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Russikon. Diese wurde zuletzt im Jahr 2007 revidiert. Zudem dienen verschiedene Statistiken des Amts für Raumentwicklung des Kantons Zürich als Datenbezugsquelle.

Langjährige Mittelwerte

Nachfolgend ist die durchschnittliche Bevölkerungszunahme sowie der durchschnittliche Bauzonenverbrauch der letzten 5 und 15 Jahre ausgewiesen:

Bevölkerungszunahme und Bauzonenverbrauch

Quellen:
Statistisches Amt Kanton Zürich, Gemeindeporträt,
Amt für Raumentwicklung, Bauzonenstatistik

	Ø der letzten 5 Jahre	Ø der letzten 15 Jahre
Bevölkerung	+ 44 E pro Jahr	+ 29 E pro Jahr
Bauzonenverbrauch	1.0 ha pro Jahr	0.8 ha pro Jahr

Bauzonenreserve

Verbleibende Reserve (2015)	Wohn- und Mischzonen	6.9 ha
	Arbeitszonen	3 ha
	Zone für öffentliche Bauten	0.6 ha

5.2 Berechnung

Berechnungsgang

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

Das Fassungsvermögen dieser Zonen wird wie folgt berechnet:

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

1. Schritt

Einwohner innerhalb der bereits überbauten Bauzonen

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

Gestützt auf die statistischen Grundlagen wird angenommen, dass der Geschossflächenbedarf pro Einwohner bei ca. 70 m² (Durchschnitt Kanton ca. 55 m²) und der Ausbaugrad ca. bei 65% liegt.

BZO-Bestimmungen								Total
Zone	W1	W2	W3	K1	K2	WG2	WG3	
AZ für Hauptbauten	20%	35%	50%	50%	50%	42%	60%	
Wohnanteil (AZ-Wohnen geschätzt)	20%	35%	50%	38%	38%	28%	40%	
Anzahl Vollgeschosse	1.0	2.0	3.0	2.0	2.0	2.0	3.0	

Berechnung für überbaute Gebiete (Eichung)

überbaute Fläche	ha	34.1	26.9	1.7	25.2	7.1	6.9	6	107.9
Fläche nach Abzug Verkehrsfläche (10%)	ha	30.7	24.2	1.5	22.7	6.4	6.2	5.4	97.1
theoretische Geschossflächen	1000m2	123	117	10	117	33	24	27	450
BGF Wohnen / E	m2/E	70	70	70	70	70	70	70	
Ausbaugrad (Eichung)	%	67	67	67	67	67	67	67	
Einwohner		1'175	1'115	92	1'119	315	229	258	4'304
Einwohner total									4'300
Vergleich Einwohner 2016									4'346

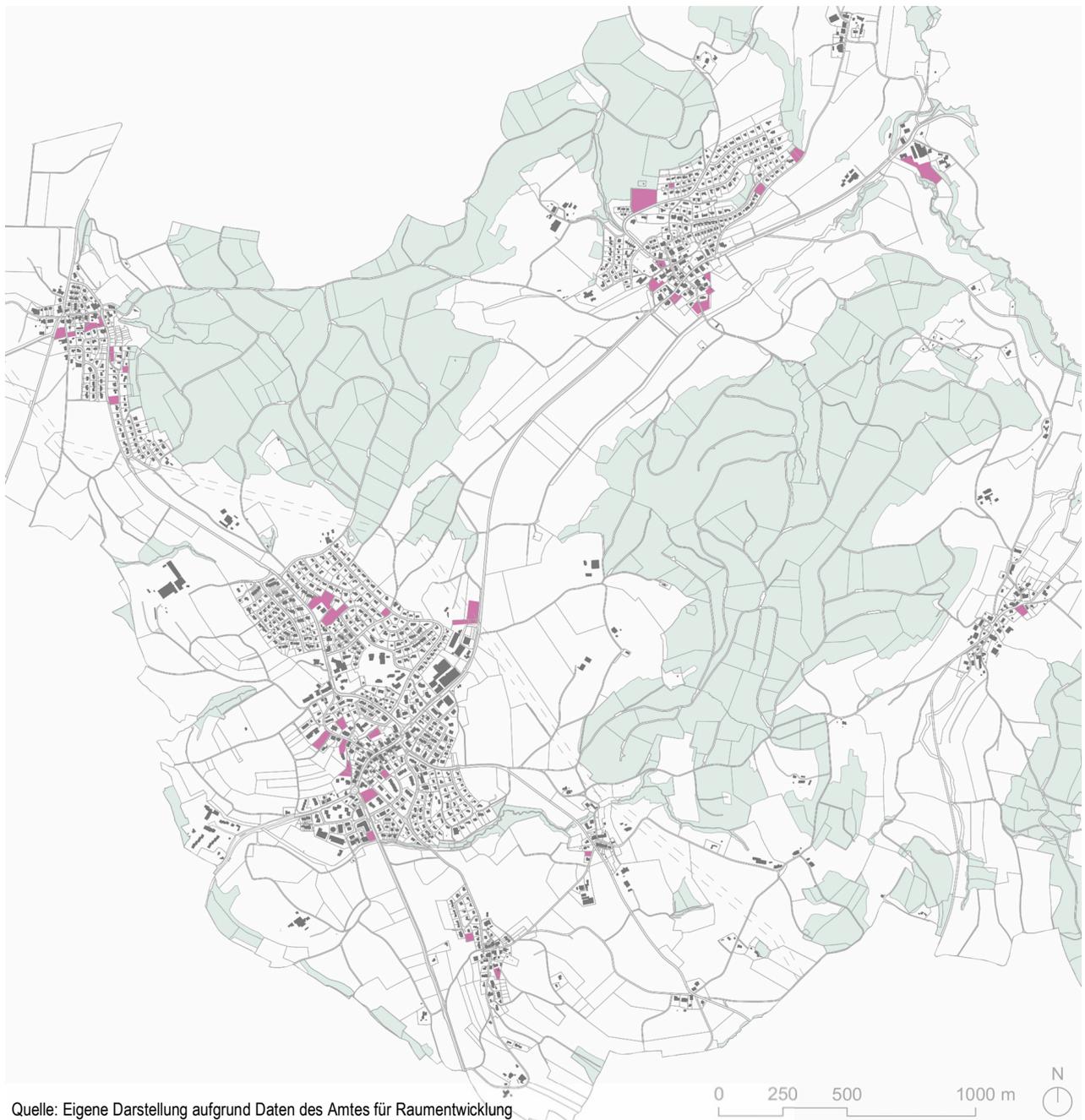
2. Schritt Künftige Einwohner innerhalb der noch nicht überbauten Bauzonen

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

Gemäss der kantonalen Statistik bestehen auf den noch nicht überbauten Bauzonen rund 100'000 m² Geschossflächenreserven.

Je nach Ausbaugrad und Geschossflächenbedarf bieten diese Areale Platz für rund 500 zusätzliche Einwohner.

Unüberbaute Grundstücke



BZO-Bestimmungen								Total
Zone	W1	W2	W3	K1	K2	WG2	WG3	
AZ für Hauptbauten	20%	35%	50%	50%	50%	42%	60%	
Wohnanteil (AZ-Wohnen geschätzt)	20%	35%	50%	38%	38%	28%	40%	
Anzahl Vollgeschosse	1.0	2.0	3.0	2.0	2.0	2.0	3.0	

Berechnung unüberbaute Gebiete									
unüberbaute Fläche	ha	2	1.3	0	1.2	1.5	0.4	0.5	6.9
Fläche nach Abzug Verkehrsfläche (10%)	ha	1.8	1.2	0.0	1.1	1.4	0.4	0.5	6.2
theoretische Geschossflächen	1000m3	7	6	0	6	7	1	2	29
BGF Wohnen / E	m2/E	55	55	55	55	55	55	55	
Ausbaugrad maximal	%	100	100	100	100	100	100	100	
Einwohner		131	102	0	101	127	25	41	527
Einwohner total		527							
Ausbaugrad realistisch	%	95	95	95	95	95	95	95	
Einwohner		124	97	0	96	120	24	39	501
Einwohner total		501							

3. Schritt Verdichtungspotenzial

Die rund 6 ha Wohn- und Mischzonen, auf denen sich Bauten befinden, die zwischen 1945 und 1980 erstellt wurden, besitzen das grösste realistische Verdichtungspotenzial.

In der Annahme, dass aufgrund der durchschnittlichen jährlichen Erneuerungsrate von 1% bis 2030 der Ausbaugrad in diesen Gebieten um etwa 10% steigt, können aufgrund der Nachverdichtung rund 120 zusätzliche Personen in Russikon wohnen.

BZO-Bestimmungen								Total
Zone	W1	W2	W3	K1	K2	WG2	WG3	
AZ für Hauptbauten	20%	35%	50%	50%	50%	42%	60%	
Wohnanteil (AZ-Wohnen geschätzt)	20%	35%	50%	38%	38%	28%	40%	
Anzahl Vollgeschosse	1.0	2.0	3.0	2.0	2.0	2.0	3.0	

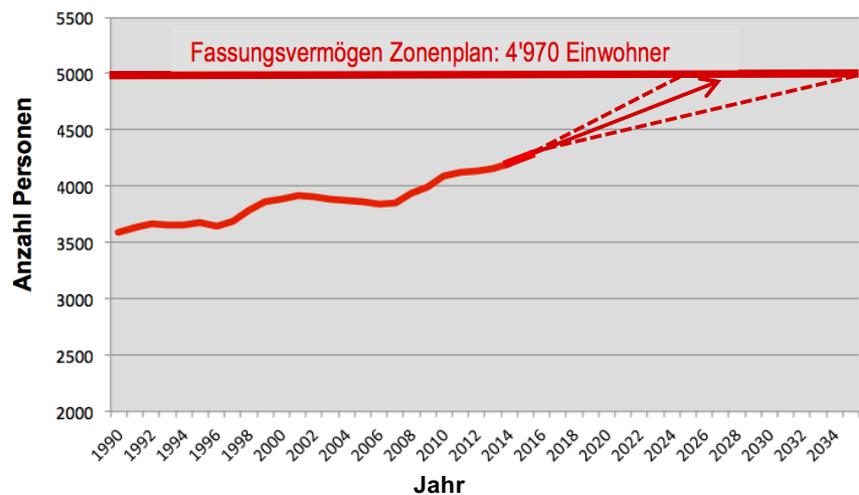
Verdichtungspotenzial überbaute Gebiete									
Bauzonen mit Bauten Jahr 1945 bis 1980	ha	1.7	1.5	0.0	1.1	0.5	0.5	0.6	5.9
Fläche nach Abzug Verkehrsfläche (10%)	ha	1.5	1.4	0.0	1.0	0.5	0.4	0.6	5.3
theoretische Geschossflächen	1000m3	6	7	0	5	2	2	3	24.4
BGF Wohnen / E (Neubauten)	m2/E	55	55	55	55	55	55	55	
Ausbaugrad Stand 2016	%	67	67	67	67	67	67	67	
Ausbaugrad realistisch	%	95	95	95	95	95	95	95	
Einwohner		30	34	0	25	13	8	14	124.3
Einwohner total		124							

Fazit

Der rechtskräftige Zonenplan besitzt ein Fassungsvermögen für insgesamt ca. 4'970 Einwohner.

	Zuwachs	Einwohner
Einwohner überbaute Zonen (2016)	-	4'346
Einwohner Verdichtung überbaute Zonen	+ 120	4'466
Einwohner unüberbaute Zonen	+ 500	4'966
Kapazität Zonenplan (gerundet)		4'970

Grafik



Innere Reserven reichen noch für
15 bis 20 Jahre

Bei unveränderter Bautätigkeit wie in den letzten 15 Jahren, mit einem jährlichen Bauzonenverbrauch von 0.8 ha, reichen die heutigen, noch nicht überbauten Wohn- und Mischzonen noch für rund 9 Jahre.

Extrapoliert man die durchschnittliche jährliche Bevölkerungsentwicklung in den letzten 15 Jahren und zieht in die Betrachtung auch die Nutzungspotenziale in den Quartieren mit älterer Bausubstanz mit ein, so sind die inneren Reserven noch für rund 20 Jahre ausreichend.

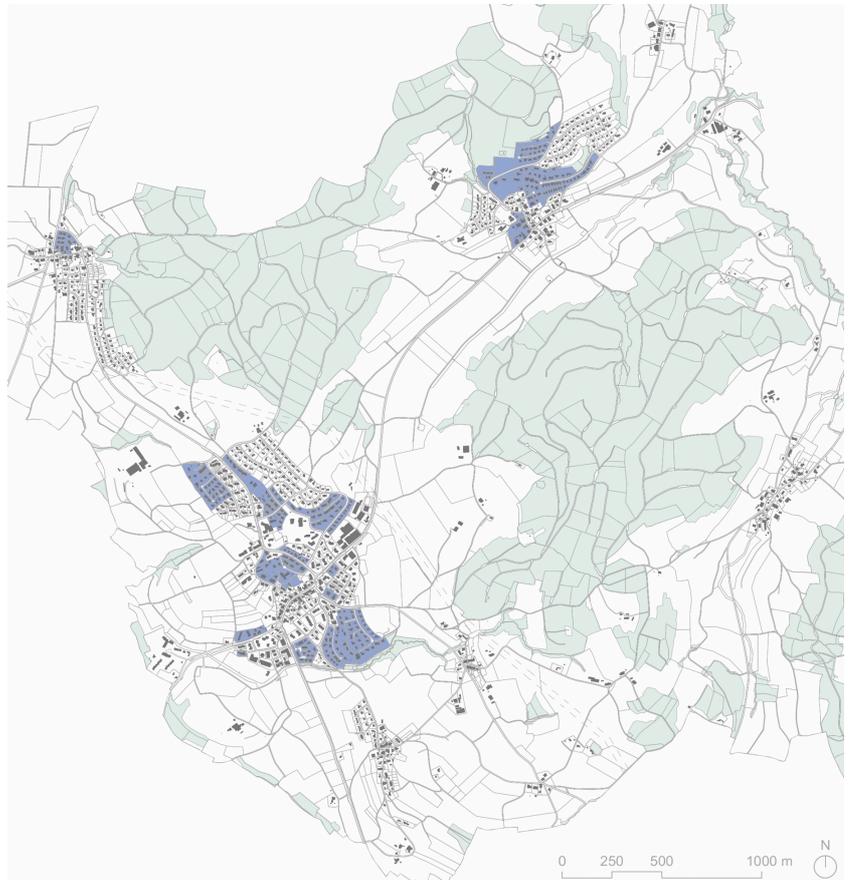
6. Quartieranalysen

6.1 Bevölkerungsverteilung

Quartierstatistiken

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

Quartiere mit einem Anteil schulpflichtiger Kinder grösser 25%



Quelle: GIS-Browser Kanton Zürich, Karte "Quartieranalyse für Siedlungserneuerung"

Quartiere mit einem Anteil
Personen in später
Pensionierungsphase
grösser 25%



Quelle: GIS-Browser Kanton Zürich, Karte "Quartieranalyse für Siedlungserneuerung"

Fazit

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

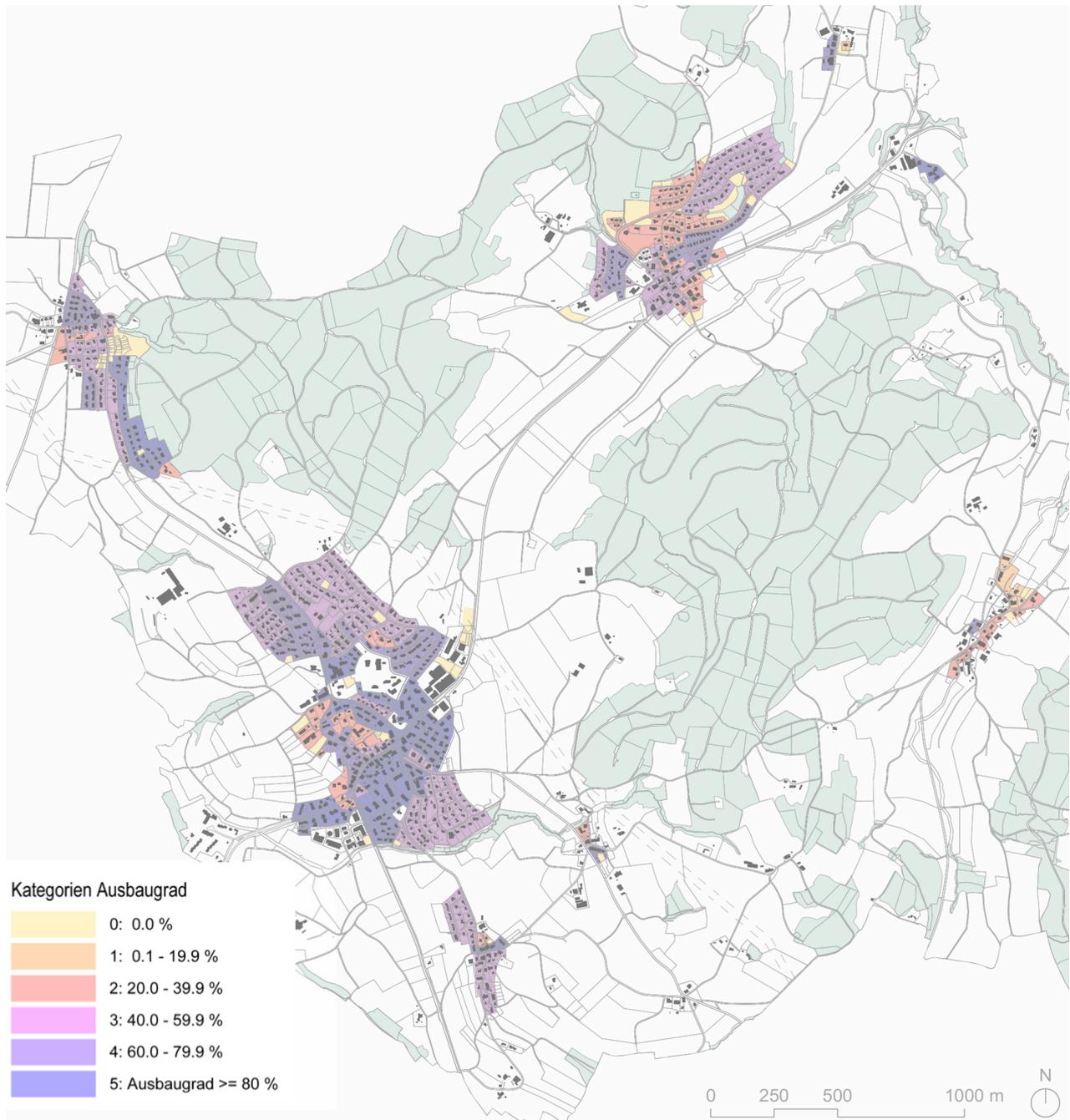
Tiefer Ausbaugrad / Hohe
Geschossflächenreserven

6.2 Ausbaugrad

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

Gemäss der kantonalen Statistik liegt der durchschnittliche Ausbaugrad bei rund 60%.

Nachfolgender Plan zeigt die Situation in den Quartieren.



Quelle: GIS-Browser Kanton Zürich, Karte "Quartieranalyse für Siedlungserneuerung"

Fazit

Rein rechnerisch bestehen in den bereits überbauten Wohn- und Mischzonen Geschossflächenreserven in der Grössenordnung von rund 150'000 m².

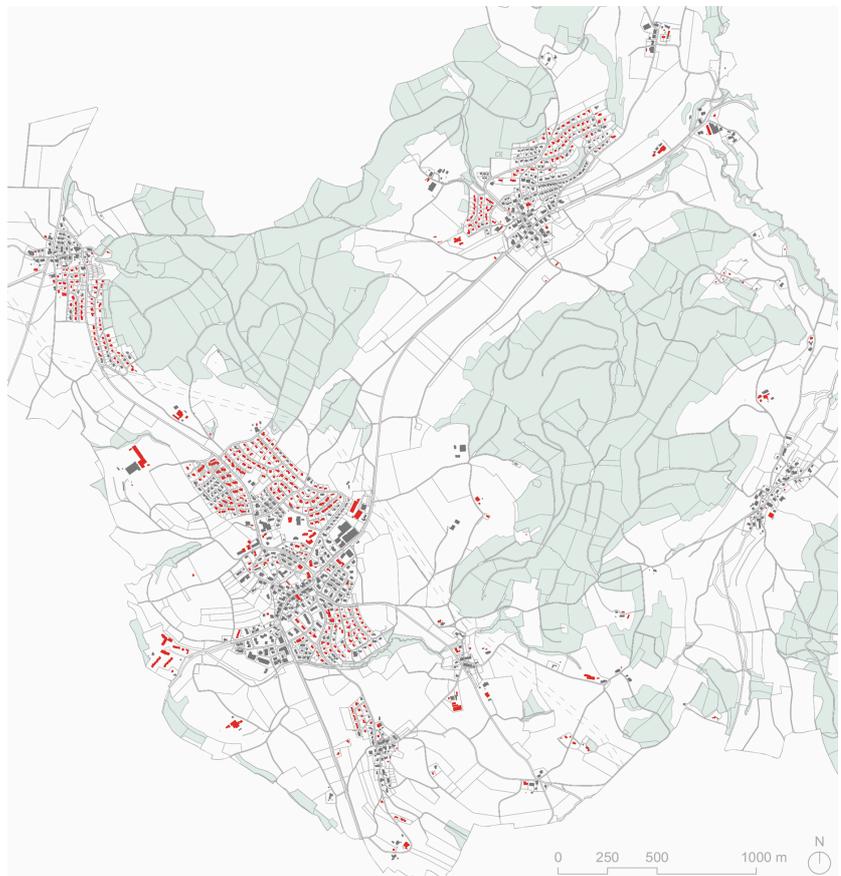
In der Kapazitätsberechnung des Zonenplans wurde das Gebäudealter in den Quartieren berücksichtigt. Gestützt darauf wurden tiefere Annahmen zu den Verdichtungspotenzialen getroffen (rund 25'000 m²).

Hoher Anteil ältere
Bausubstanz

6.3 Gebäudealter

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

Bei Gebäuden, welche zwischen 1945 und 1980 erstellt wurden (rot dargestellt), steht eine erste oder bereits eine zweite Erneuerung an. Es ist anzumerken, dass in der nachfolgenden Übersicht nicht berücksichtigt wurde, ob ein Gebäude in den letzten Jahren umfassend saniert wurde. Grundlage der Auswertung war das Baujahr, welches in den Daten der Gebäudeversicherung Zürich (GVZ) angegeben ist.



Quelle: Gebäudeversicherung Kanton Zürich vom 21.6.2016

Fazit

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

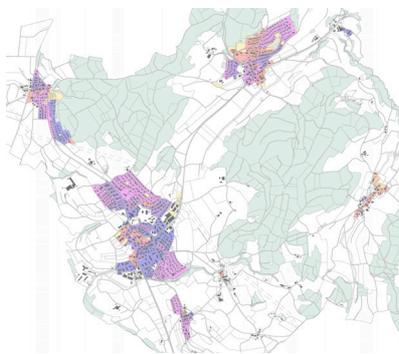
6.4 Indizien für Strukturveränderungen

Gebiete mit hohem Veränderungsdruck

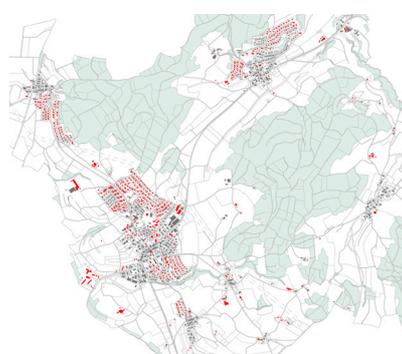
Einige Quartiere sind einer stärkeren Dynamik unterworfen als andere. Der Ausbaugrad der Grundstücke, das Gebäudealter und die Lageklasse sind Indizien für strukturelle und bauliche Veränderungen.

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

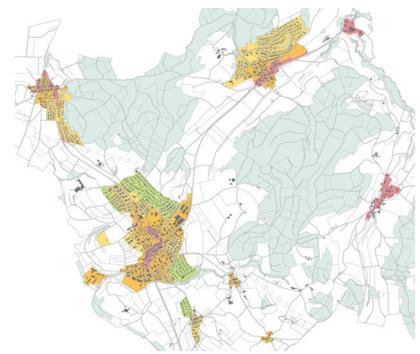
- die Grundstücke sind mehrheitlich unternutzt
- die Mehrheit des Gebäudebestandes wurde vor 1980 erstellt
- es handelt sich um gute Wohnlagen



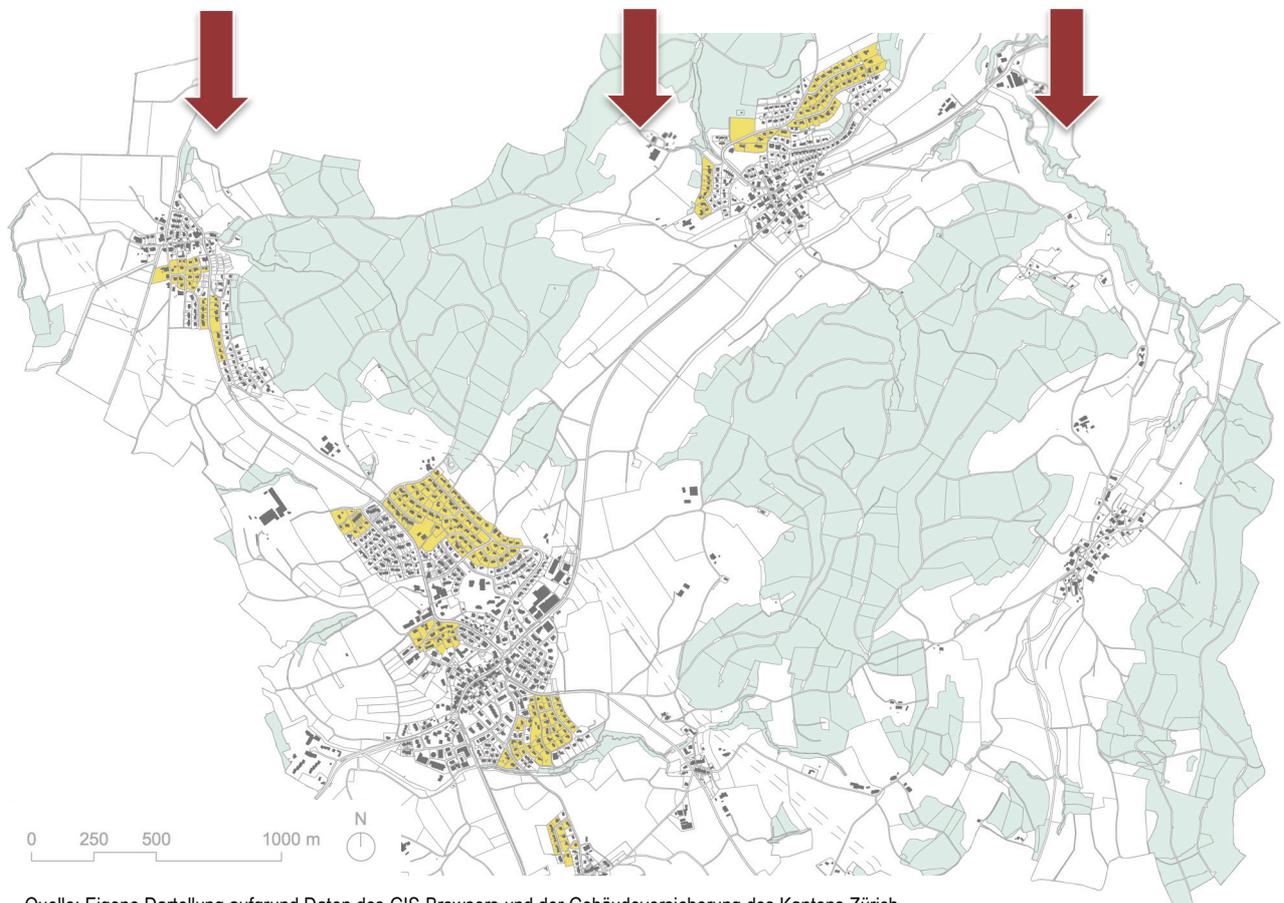
Tiefer Ausbaugrad



Ältere Gebäudesubstanzen



Top Lagen



Quelle: Eigene Darstellung aufgrund Daten des GIS-Browsers und der Gebäudeversicherung des Kantons Zürich

Fazit

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

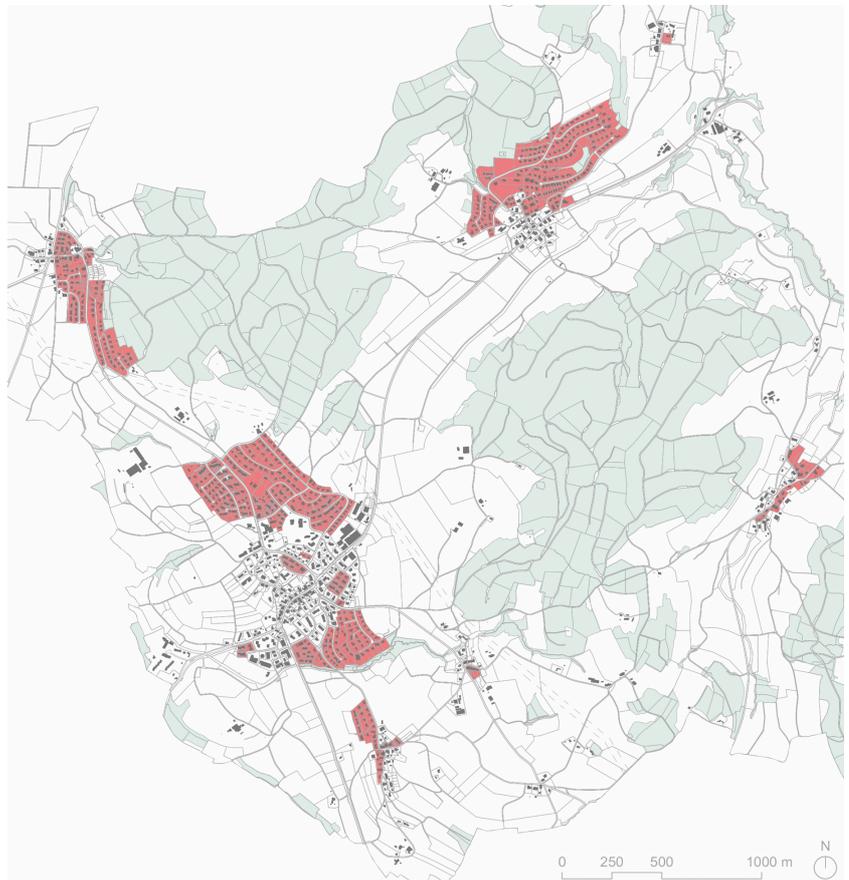
6.5 Eigentumsstruktur

"Bremsende" Faktoren

Die Eigentumsstruktur kann den beschriebenen Innenentwicklungsmechanismen entgegenwirken.

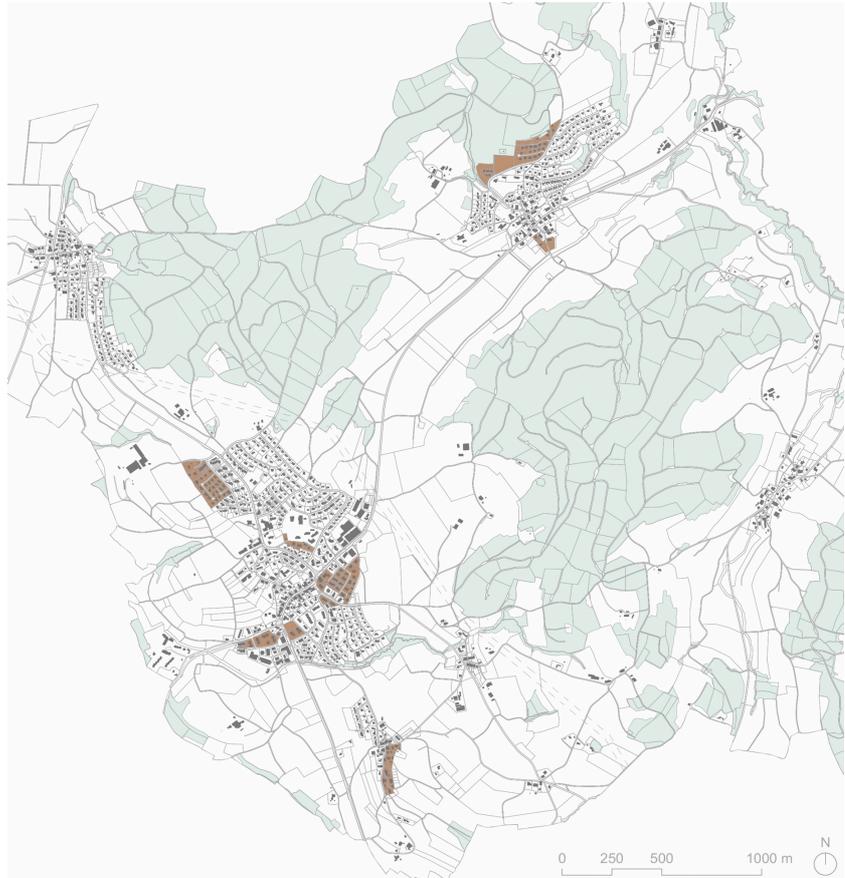
Nachfolgende Pläne machen Aussagen zur Eigentumsstruktur.

Gebiete mit über 66% Anteil Einfamilienhäuser



Quelle: GIS-Browser Kanton Zürich, Karte "Quartieranalyse für Siedlungserneuerung"

Gebiete mit Mehrfamilien-
häusern, Anteil Stockwerk-
eigentum grösser als 50%



Quelle: GIS-Browser Kanton Zürich, Karte "Quartieranalyse für Siedlungserneuerung"

Fazit

Es kann davon ausgegangen werden, dass die Quartiere mit einem hohen Stockwerkeigentumsanteil eher stabil sind.

6.6 Erkenntnisse aus den Strukturanalysen

Zusammenfassung

Die Erkenntnisse aus der Strukturanalyse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

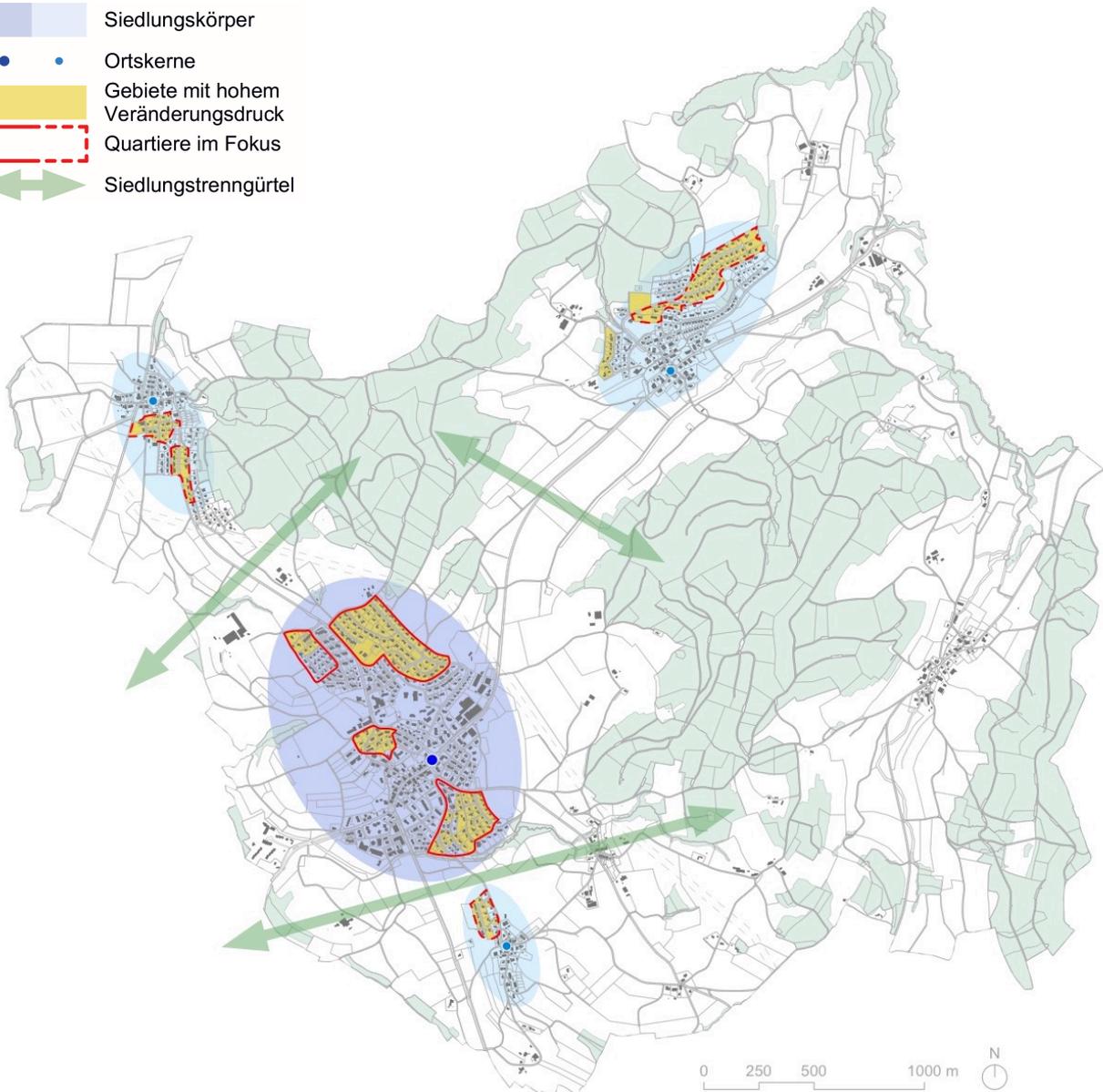
- Russikon besitzt eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur.
- Gemäss Bevölkerungsprognose werden bis 2040 rund 5'200 Personen in Russikon leben.
- Unter Berücksichtigung der vorhandenen Innentwicklungspotenzial und dem durchschnittlichen Wachstum der letzten 15 Jahre sind die Zonenkapazitäten ausreichend, um das Bevölkerungswachstum bis 2035 aufnehmen zu können.
- Der grösste Teil dieses Wachstums muss über die Verdichtung bereits überbauter Quartiere sichergestellt werden. Insbesondere für die Quartiere, in denen sich Strukturveränderungen abzeichnen, sind Strategien zur nachhaltigen Siedlungserneuerung zu entwickeln.

- In Anbetracht des vorhandenen Ausbaupotenzials ist eine moderate Erhöhung der baulichen Dichte insbesondere bei zentralen und gut erschlossenen Gebieten zu prüfen.
- Aufgrund des Gebäudealters wird sich bei einem grossen Teil der bestehenden Gebäude die Frage nach einem Abbruch/Ersatz stellen.

Welche Quartiere stehen im Fokus?

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

-  Siedlungskörper
-  Ortskerne
-  Gebiete mit hohem Veränderungsdruck
-  Quartiere im Fokus
-  Siedlungstrenggürtel



Quelle: Eigene Darstellung

7. Entwicklungsgebiete

7.1 Im Berg, Russikon



Typologien

Bebauungstypologie

Es herrscht eine mehrheitlich feinkörnige Wohnbaustruktur vor. 95 % der Bauten sind Einfamilienhäuser.

Freiraumtypologie

Das Quartier erstreckt sich entlang der Hangkante, in direktem Landschaftsbezug zum Wald und den landwirtschaftlichen Bereichen gegen Norden. Die interne Freiraumstruktur ist geprägt von privaten Gärten.

Strassenraumtypologie

Die Quartierstrassen werden zum Teil von einem einseitigen Trottoir begleitet. Die Parkierung findet mehrheitlich auf den Privatparzellen statt. Der Strassenraum wirkt durch Einfriedungen und Bepflanzungen der Privatgärten relativ geschlossen.

Daten

Nutzungsschwerpunkt	Wohnen
Bauperiode	Mehrheitlich 1945 – 1975
Ausbaugrad	40 – 60 %
Dichte	20 Personen/ha
Zonierung	Wohnzone W 1 mit 20 % AZ und W 2 mit 35 % AZ

Handlungsbedarf



Ausschnitt Quartier Im Berg mit Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht

Heute wird bei baulichen Erneuerungen der Ausbaugrad in der Regel bis auf 95 % erhöht. Einige benachbarte Grundstücke könnten zusammen entwickelt und bebaut werden, wodurch vereinzelt grössere Baukörper entstehen könnten, was zu einer punktuellen Veränderung der Gebäudetypologie und damit einer geringen Erhöhung der Einwohnerdichte führt.

Die künftige Bebauung des grossen, noch unbebauten Grundstücks an der Strasse im Berg ist von grosser Bedeutung für das Quartier. Mit der Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht können strukturelle und gestalterische Qualitäten gesichert werden. Zudem können mit quartierinternen halböffentlichen und öffentlichen Begegnungsräumen der soziale Austausch gefördert werden.

7.2 Im Bettelacher, Russikon



Typologien

Bebauungstypologie

Es herrscht eine mehrheitlich feinkörnige Wohnbaustruktur mit teilweise Reihenbebauungen vor. 91 % der Bauten sind Einfamilienhäuser.

Freiraumtypologie

Das Quartier grenzt südwestlich an landwirtschaftliche Bereiche. Die interne Freiraumstruktur wird mehrheitlich von privaten Gärten geprägt.

Strassenraumtypologie

Die Quartierstrassen werden zum Teil von einem einseitigen Trottoir begleitet. Die Parkierung findet mehrheitlich auf den Privatparzellen statt. Der Strassenraum wirkt durch Einfriedungen und Bepflanzungen der Privatgärten relativ geschlossen.

Daten

Nutzungsschwerpunkt	Wohnen
Bauperiode	Mehrheitlich 1976 – 2000
Ausbaugrad	40 – 60 %
Dichte	40 Personen/ha
Zonierung	Wohnzone W 1 mit 20 % AZ

Handlungsbedarf

Im Gebiet sind noch Ausbau- und Verdichtungsmöglichkeiten vorhanden. Mit einer Aufzoning von der eingeschossigen Wohnzone W1 in die zweigeschossige Wohnzone W2 würde zudem ein fließender Übergang zur benachbarten Wohnzone W2 und dem bereits verdichteten Gebiet mit Neubauten aus dem Jahr 2000 bis 2010 geschaffen.

7.3 Berggasse, Russikon



Typologien

Bebauungstypologie

Es herrscht eine durchmischte, kernzonentypische Bebauungsstruktur vor. Diese zeichnet sich durch etwa 50 % Einfamilienhäuser und 50 % Mehrfamilienhäuser aus.

Freiraumtypologie

Die Freiräume innerhalb des Quartiers werden von grossräumigen privaten und halbprivaten Gärten dominiert. Südwestlich grenzen landwirtschaftliche Bereiche an das Gebiet.

Strassenraumtypologie

Die Quartierstrassen werden zum Teil von einem einseitigen und zum Teil von keinem Trottoir begleitet. Die Parkierung findet mehrheitlich auf den Privatparzellen statt. Der Strassenraum wirkt durch Einfriedungen und Bepflanzungen der Privatgärten relativ geschlossen.

Daten

Nutzungsschwerpunkt	Wohnen
Bauperiode	Mehrheitlich vor 1945
Ausbaugrad	60 – 80 %
Dichte	45 Personen/ha
Zonierung	Kernzone K 1 und K 2

Handlungsbedarf

In der Kernzone K 1 befinden sich einige Bautypen A (rote Bauten), welche nur unter Beibehaltung des Gebäudeprofils und der Erscheinung umgebaut oder ersetzt werden dürfen.

Für Bauten des Typs B kann im Kernzonenplan allenfalls punktuell mit einer Erhöhung der maximal anrechenbaren Gebäudefläche eine Verdichtung erreicht werden.

7.4 Im Rebenacher, Russikon



Typologien

Bebauungstypologie

Es herrscht eine mehrheitlich feinkörnige Wohnbaustruktur mit 80 % Einfamilienhausbauten vor. Entlang des Rebenweges in der Wohnzone mit Gewerbebeerleichterung WG 3 befinden sich einige Mehrfamilienhäuser.

Freiraumtypologie

Das Quartier grenzt im Osten und Süden an landwirtschaftliche Bereiche. Die interne Freiraumstruktur wird mehrheitlich von privaten Gärten geprägt.

Strassenraumtypologie

Die Quartierstrassen werden zum Teil von einem einseitigen und zum Teil von keinem Trottoir begleitet. Die Parkierung findet mehrheitlich auf den Privatparzellen statt. Der Strassenraum wirkt durch Einfriedungen und Bepflanzungen der Privatgärten relativ geschlossen.

Daten

Nutzungsschwerpunkt	Wohnen
Bauperiode	Mehrheitlich 1976 – 2000
Ausbaugrad	40 – 60 %
Dichte	31 Personen/ha
Zonierung	Wohnzone W 1 mit 20 % AZ und W 2 mit 35 % AZ, Wohnzone mit Gewerbe-erleichterung WG 3 mit 50 % AZ

Handlungsbedarf



Ausschnitt Quartier Im Rebenacher mit Aufzonierung in Wohnzone W 2

Gemäss Quartieranalyse wird das Gebiet von jungen Familien mit Schulkindern und einigen Personen in der Pensionierungsphase geprägt. Der heute bestehende tiefe Ausbaugrad kann mit Um- oder Neubauten durch Generationenwechsel erhöht werden.

Die Einfamilienhausstruktur mit aufgelockerter Punktbebauung im Bereich des Aussichtsschutzes charakterisiert dieses Teilgebiet und soll erhalten bleiben.

Mit einer Verdichtung insbesondere im unteren Teilgebiet (links bezeichneter Ausschnitt) kann eine Verdichtung und ein fließender Übergang zur benachbarten Wohnzone W 2 geschaffen werden.

7.5 Im Rank, Rumlikon



Typologien

Bebauungstypologie

Es herrscht eine mehrheitlich feinkörnige Wohnbaustruktur mit teilweise Reihenbauten vor. 75 % der Bauten sind Einfamilienhäuser.

Freiraumtypologie

Das Quartier grenzt südöstlich an landwirtschaftliche Bereiche. Die zum Teil grossflächige, interne Freiraumstruktur wird mehrheitlich von privaten Gärten geprägt.

Strassenraumtypologie

Die Quartierstrassen werden zum grössten Teil von einem einseitigen Trottoir begleitet. Im Bereich der Quartierstrasse im Rank verfügt die Strasse kein Trottoir. Die Parkierung findet mehrheitlich auf den Privatparzellen statt. Der Strassenraum wirkt durch Einfriedungen und Bepflanzungen der Privatgärten relativ geschlossen.

Daten

Nutzungsschwerpunkt	Wohnen
Bauperiode	Mehrheitlich 1945 – 1975
Ausbaugrad	40 – 60 %
Dichte	37 Personen/ha
Zonierung	Wohnzone W 2 mit 35 % AZ, Kernzone K 2

Handlungsbedarf



Ausschnitte Kernzone K 2

Mit der bestehenden Zonierung besteht in diesem Quartier mehrheitlich genügend Entwicklungspotenzial. Heute wird bei baulichen Erneuerungen der Ausbaugrad in der Regel bis auf 95 % erhöht. Einige benachbarte Grundstücke könnten zusammen entwickelt und bebaut werden, wodurch vereinzelt grössere Baukörper entstehen könnten, was zu einer punktuellen Veränderung der Gebäudetypologie und damit einer geringen Erhöhung der Einwohnerdichte führt.

Der Bereich der Kernzone K 2, welcher ca. eine Gebäudetiefe umfasst und zwischen der Kernzone K1 und der Wohnzone W 2 liegt, könnte der Wohnzone W 2 zugeordnet werden. Für das Grundstück in der Kernzone K 2, angrenzend an die Reitenbachstrasse bestehen bereits Überbauungsabsichten, welche zeitnah umgesetzt werden sollen. Daher ist eine Umzonung unzweckmässig.

7.6 Stuketenstrasse, Rumlikon



Typologien

Bebauungstypologie

Es herrscht eine mehrheitlich feinkörnige Wohnbaustruktur vor. 95 % der Bauten sind Einfamilienhäuser.

Freiraumtypologie

Das Quartier grenzt südwestlich an landwirtschaftliche Bereiche und östlich an den Wald. Die interne Freiraumstruktur wird mehrheitlich von privaten Gärten geprägt.

Strassenraumtypologie

Die Hauptstrasse Russikerstrasse wird einseitig und die Quartierstrasse Stuketenstrasse wird von keinem Trottoir begleitet. Die Parkierung findet mehrheitlich auf den Privatparzellen statt. Der Strassenraum wirkt durch Einfriedungen und üppige Bepflanzungen der Privatgärten relativ geschlossen.

Daten

Nutzungsschwerpunkt	Wohnen
Bauperiode	Mehrheitlich 1945 – 1975, einige bis und nach 2000
Ausbaugrad	40 – 60 %
Dichte	26 Personen/ha
Zonierung	Wohnzone W 2 mit 35 % AZ

Handlungsbedarf

Mit der bestehenden Zonierung besteht in diesem Quartier mehrheitlich genügend Entwicklungspotenzial. Heute wird bei baulichen Erneuerungen der Ausbaugrad in der Regel bis auf 95 % erhöht. Einige benachbarte Grundstücke könnten zusammen entwickelt und bebaut werden, wodurch vereinzelt grössere Baukörper entstehen könnten, was zu einer punktuellen Veränderung der Gebäudetypologie und damit einer geringen Erhöhung der Einwohnerdichte führt.

Die Mehrheit der Bewohner befindet sich in später Pensionierungsphase. Generationenwechsel werden stattfinden und dadurch Um- oder Neubauten zu einer Verdichtung im Gebiet beitragen.

7.7 Madetswil



Typologien

Bebauungstypologie

Es herrscht eine mehrheitlich feinkörnige Wohnbaustruktur mit Punkt- und Reihenbauten vor. 85 % der Bauten sind Einfamilienhäuser.

Freiraumtypologie

Das Quartier grenzt nördlich und nordöstlich an landwirtschaftliche Bereiche und den Wald und südwestlich an die Kernzone K 1. Die interne Freiraumstruktur wird mehrheitlich von privaten Gärten geprägt.

Strassenraumtypologie

Die Quartierstrassen werden von einem einseitigen Trottoir begleitet. Die Parkierung findet mehrheitlich auf den Privatparzellen statt. Der Strassenraum wirkt durch Einfriedungen und üppige Bepflanzungen der Privatgärten relativ geschlossen.

Daten

Nutzungsschwerpunkt	Wohnen
Bauperiode	Mehrheitlich 1976 – 2000
Ausbaugrad	40 – 60 %
Dichte	30 Personen/ha
Zonierung	Eingeschossige Wohnzone W 1 mit 20 % AZ

Handlungsbedarf

Mit der bestehenden Zonierung besteht in diesem Quartier mehrheitlich genügend Entwicklungspotenzial. Die meisten Haushalte sind Familien mit Schulkindern. Somit kann davon ausgegangen werden, dass Generationenwechsel bereits stattgefunden haben. Der niedrige Ausbaugrad kann mit Erneuerungen oder Aufstockungen erhöht werden.

7.8 Wilhof



Typologien

Bebauungstypologie

Es herrscht eine feinkörnige Wohnbaustruktur mit Punktbauten vor. Alle Bauten sind Einfamilienhäuser.

Freiraumtypologie

Das Quartier grenzt nördlich, östlich und westlich an landwirtschaftliche Bereiche und südlich an die Kernzone K 2 und K 1. Die interne Freiraumstruktur wird mehrheitlich von privaten Gärten geprägt.

Strassenraumtypologie

Die ringförmige Quartierstrasse wird von einem einseitigen Trottoir begleitet. Die Parkierung findet mehrheitlich auf den Privatparzellen statt. Der Strassenraum wirkt durch Einfriedungen und Bepflanzungen der Privatgärten relativ geschlossen.

Daten

Nutzungsschwerpunkt	Wohnen
Bauperiode	Mehrheitlich 1976 – 2000
Ausbaugrad	40 – 60 %
Dichte	30 Personen/ha
Zonierung	Eingeschossige Wohnzone W 1 mit 20 % AZ

Handlungsbedarf

Mit der bestehenden Zonierung besteht in diesem Quartier mehrheitlich genügend Entwicklungspotenzial. Der niedrige Ausbaugrad kann mit Erneuerungen oder Aufstockungen erhöht werden. Die Anteile der Haushalte sind von Familien mit Schulkindern, über Haushalte in später Pensionierungsphase bis hin zu Haushalten mit bereits älteren Kindern sehr ausgeglichen. Dies hat zur Folge, dass Wechsel oder bauliche Veränderungen stattfinden.

8. Kernthemen der Revision

8.1 Kernthemen der Revision

Welche Fragen gilt es zu klären?

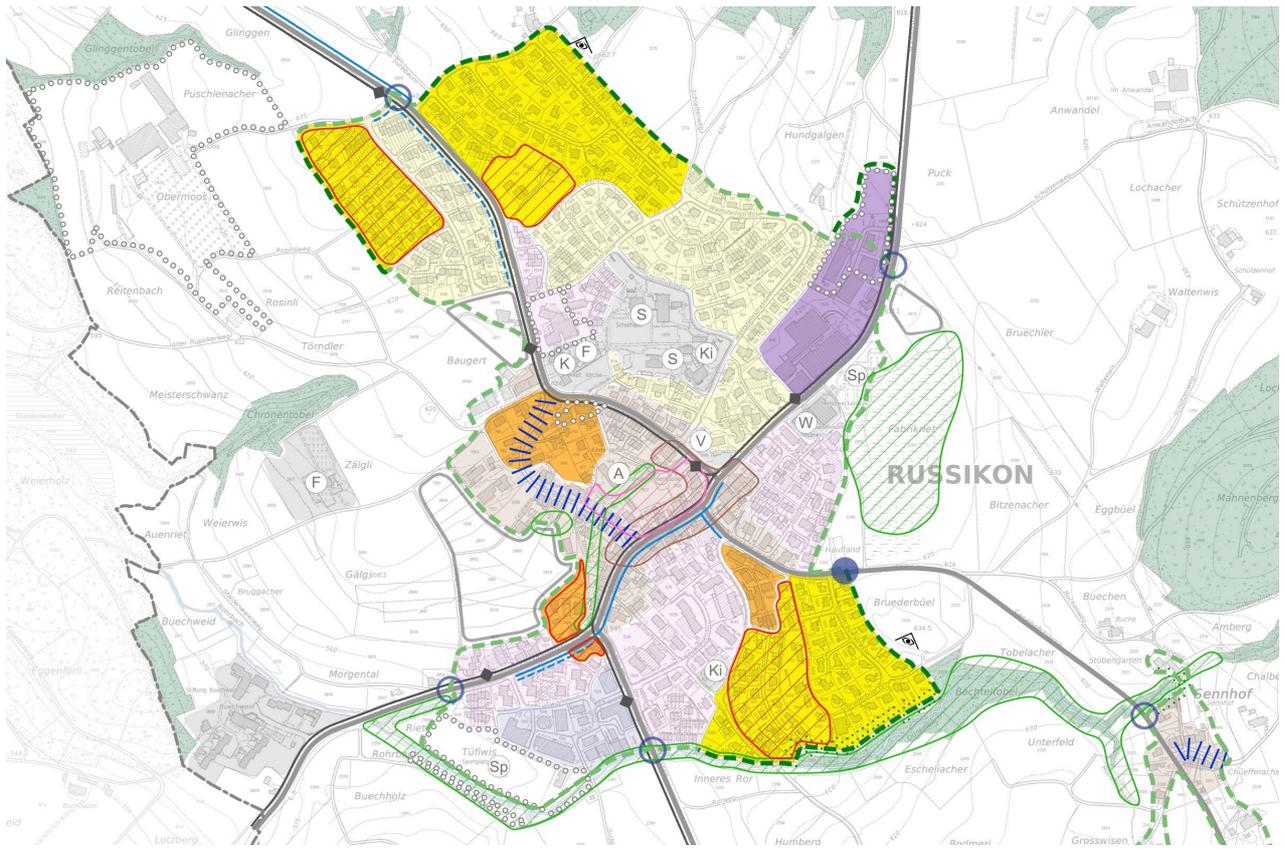
Aus planerischer Sicht stehen folgende Kernthemen im Vordergrund:

- Welche Qualitäten sind zu erhalten (Freiräume, Quartierstrukturen, Einzelbauten, Erholungsräume, Verkehr)?
- Welche wertvollen Quartierstrukturen sollen erhalten bleiben? Welche Quartiere sind weiter zu entwickeln oder bewusst zu verändern? Unter welchen qualitätssichernden Massnahmen?
- Welche Strategien werden in den Quartieren mit einem höheren Veränderungsdruck verfolgt?
- Welches sind die Auswirkungen der Innenentwicklung auf die Erschliessung und die Ausstattung?
- Gibt es zusätzlich zum Zentrumsgebiet von Russikon weitere Entwicklungsschwerpunkte in den Aussenwachen?
- Welche Flächen sind für das Gewerbe zu sichern? Wo können zusätzliche Flächen für das Gewerbe geschaffen werden?
- Soll die Entwicklung der unüberbauten Kernarealen gesteuert werden?
- Welche Strategie wird mit den gemeindeeigenen Grundstücken verfolgt?
- Sollen und können zusätzliche Freiräume im Siedlungsgebiet geschaffen werden?
- Welcher Handlungsbedarf ergibt sich aufgrund der Wachstumsprognosen und der demografischen Entwicklung (Bedarf Schulen, Alterspflege, Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum, etc.)?
- Bestehen Lücken im bestehenden Fuss- und Radwegnetz, die zu schliessen sind?

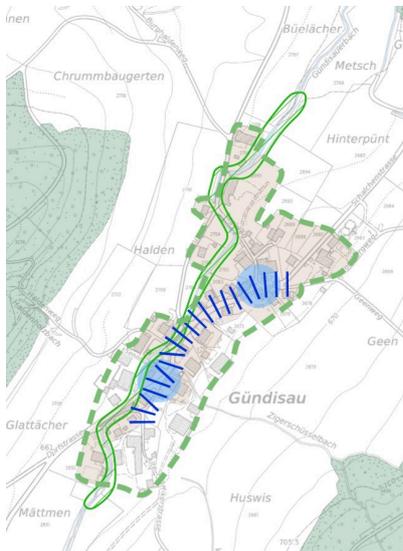
8.2 Entwicklungsleitbild

Grundlagen

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



Gündisau



Informationsinhalte

- Kerngebiet
- Wohngebiet
- Mischgebiet
- Arbeitsgebiet
- öffentliches Gebiet
- Reservegebiet
- Gebiete mit rechtskräftigem Gestaltungsplan
- Gemeindegrenze
- Regionale Verbindungsstrasse
- Gestalteter Ortseingang
- Buslinie mit Haltestelle
- Bestehender Siedlungsrand
- Waldabstand
- Wald
- Gewässer

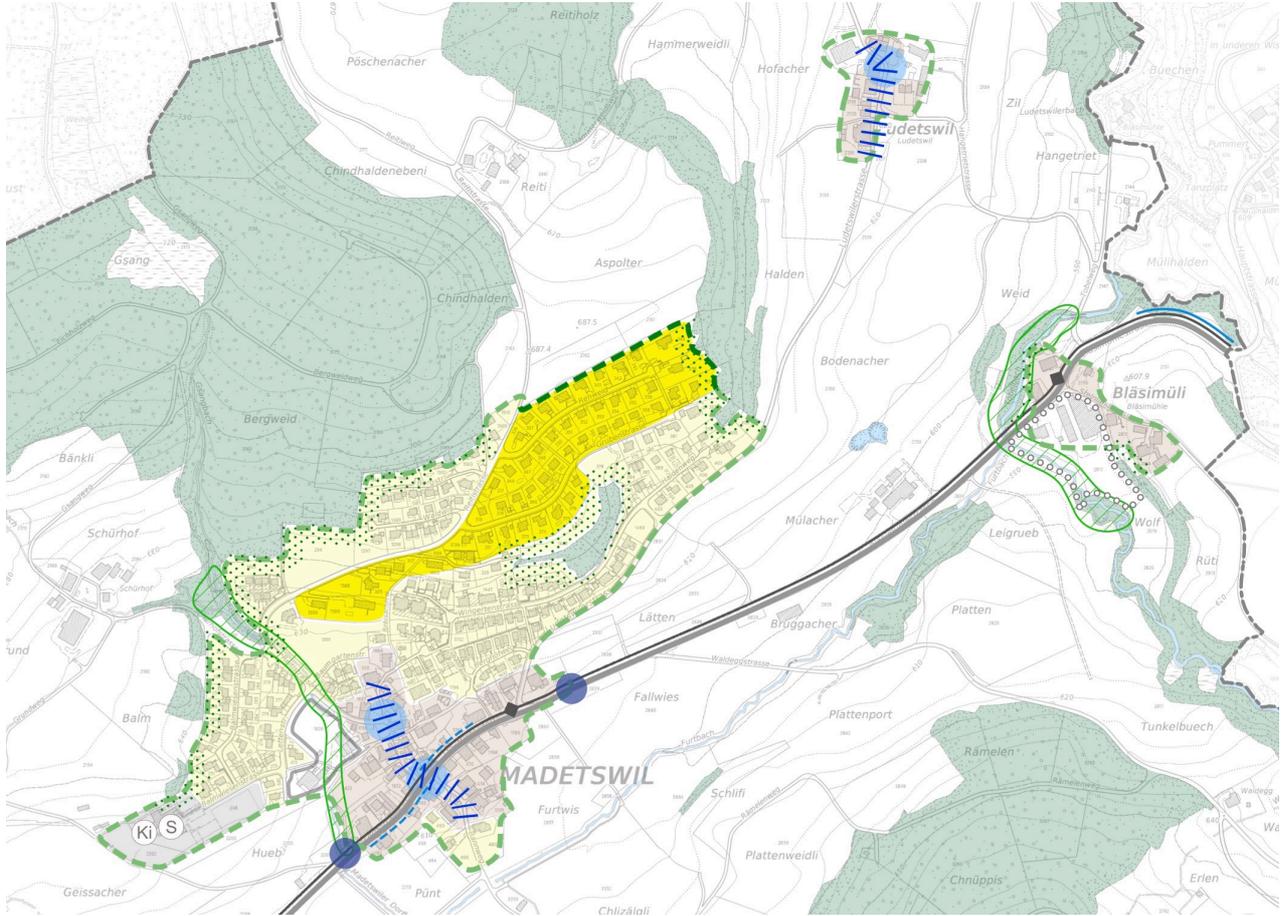
Öff. Bauten und Anlagen

- Verwaltung
- Friedhof
- Kindergarten
- Alters- und Pflegezentrum
- Schule
- Werkhof
- Kirche
- Sportplatz

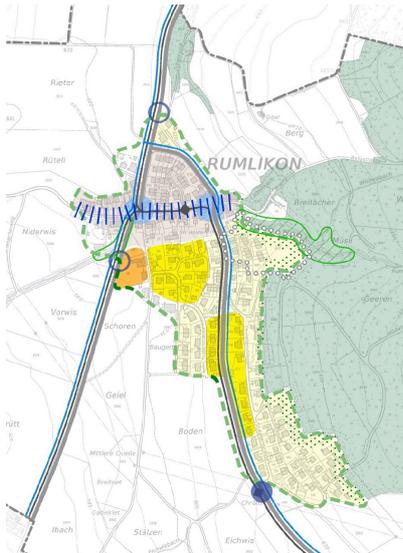
Massnahmen

- Siedlung**
 - Nutzungsreserven in Wohngebieten aktivieren
 - Nutzungsreserven in Mischgebieten aktivieren
 - Nutzungsreserven in Arbeitsgebieten aktivieren
 - Gemischte Nutzungen in der Kernzone fördern
 - Zonenordnung prüfen
 - Zentrumsplanung erarbeiten
- Landschaft**
 - Siedlungsrand gestalten
 - Wichtige Freiräume erhalten
 - Aussichtspunkt erhalten
- Verkehr**
 - Ortseingang gestalten
 - Ortsdurchfahrt gestalten
 - Besonderer Aussenraum erhalten
 - Radweg ergänzen
 - Fussgängerschutz gewährleisten

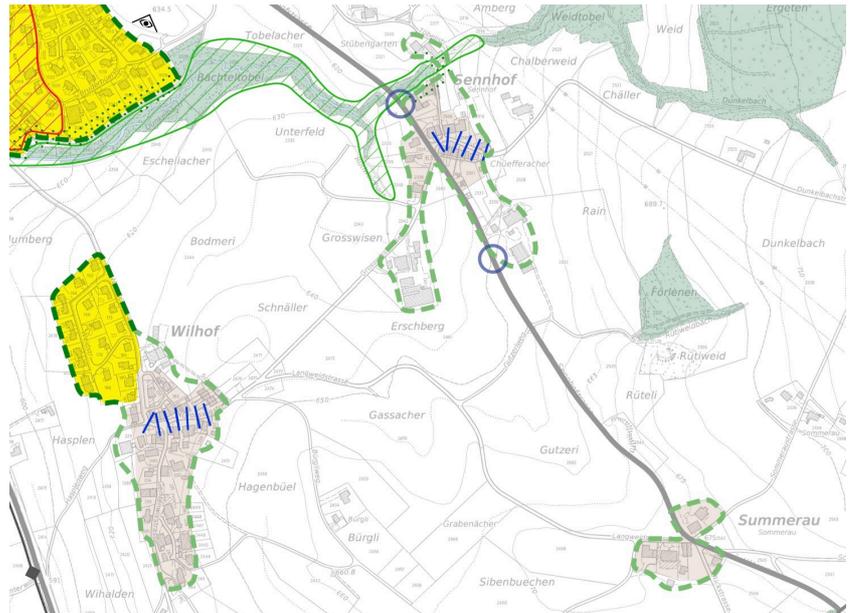
Madetswil, Ludetswil und Bläsिमühle



Rumlikon



Wilhof, Sennhof und Sommerau



8.3 Leitsätze

Allgemein

Wohnqualität sichern

Die Gemeinde stärkt die Voraussetzungen für eine attraktive Wohn- und Arbeitsgemeinde in einer ländlichen Gegend. Die gute Anbindung zu den angrenzenden Naherholungsgebieten soll für einen breiten Bevölkerungskreis gewährleistet bleiben und wo zweckmässig optimiert werden.

Moderates Wachstum anstreben

Die Gemeinde strebt eine moderate Bevölkerungsentwicklung im von unter 1 % pro Jahr (ca. 30 EW) an. Mit diesem Wachstum kann auch die Infrastrukturplanung Schritt halten. Die bauliche Entwicklung soll auf den heutigen Baulandreserven und mittels Verdichtung in bereits bebauten Gebieten stattfinden.

Sanfter Generationenwechsel ermöglichen

In die Jahre gekommene und dadurch oftmals auch unternutzte Einfamilienhausquartiere bieten Potenzial für eine Erneuerung und eine höhere Auslastung nach einem Generationenwechsel. Um den Generationenwechsel zu erleichtern, soll die Bereitstellung altersgerechter Wohnungen insbesondere im Zentrum von Russikon unterstützt werden.

Siedlung

Dorfbild entwickeln

Das ländliche Erscheinungsbild von Russikon soll als Gesamtes bewahrt werden. Im Rahmen der inneren Verdichtung und in neuen Baugebieten soll hingegen teiltörtlich ein eigenständiges Erscheinungsbild entstehen können.

Dorfkern erhalten

Der Dorfkerne von Russikon soll differenziert entwickelt werden unter Berücksichtigung der historischen Bausubstanz, den damit verbundenen Bau- und Aussenraumstrukturen sowie den verschiedenen Funktionen. Wo möglich und zweckmässig sollen auch in der Kernzone zeitgemässe Lösungen zugelassen werden. Der Spielraum für eine zeitgemässe, aber hochwertige Architektur soll gezielt vergrössert werden.

Gemischte Nutzungen in der Kernzone fördern

Um im Dorfkerne von Russikon und Madetswil eine gute Durchmischung von Wohnen und Kleingewerbe zu erreichen, sollen in der Kernzone, an geeigneten Lagen, gewerbliche Nutzungen gefördert werden. Die im Entwicklungsleitbild speziell gekennzeichneten Bereiche innerhalb der Kernzone sind deshalb auf ihre Zweckmässigkeit und ihr Nutzung hin zu überprüfen.

Umnutzung von ehemaligen Ökonomiebauten fördern

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

Nutzungsreserven in den Wohn- und Mischgebieten aktivieren

Die im Entwicklungsleitbild gekennzeichneten Nutzungsreserven in den Wohn- und Mischgebieten sollen entwickelt und genutzt werden. Es sollen Massnahmen getroffen werden, diese Nutzungsreserven zu mobilisieren.

Zonenordnung prüfen

Die Zonierung der im Entwicklungsleitbild bezeichneten Gebiete sollen an die Siedlungsstruktur, die bestehende Nutzungen und das künftige Potenzial angepasst werden.

Verkehr

Ortsdurchfahrten gestalten

Mit einer siedlungsverträglichen Umgestaltung der bezeichneten Ortsdurchfahrten soll die Geschwindigkeitsreduktion auf der Hauptstrasse unterstützt und die ursprüngliche Einbindung in die bebaute Umgebung der Aussenwachen erlebbar gemacht werden.

Fuss- und Radwegnetz optimieren

Die Gemeinde setzt sich für ein attraktives und durchlässiges Fuss- und Radwegnetz ein und steigert dadurch die Attraktivität der Gemeinde.

Ortsteingänge kennzeichnen

Die im Entwicklungsleitbild bezeichneten Ortseingänge sollen optisch klar erkennbar sein. Durch gestalterische Massnahmen wie z.B. durch Torsituationen soll die Geschwindigkeiten auf ein siedlungsverträgliches Mass gesenkt werden. Die Querungsmöglichkeiten über die Hauptverkehrsstrassen sollen optimiert werden.

Schleichverkehr unterbinden

Um den bestehenden Schleichverkehr zu unterbinden, die Sicherheit zu erhöhen sowie den Strassenlärm zu reduzieren, sind in den Quartieren gezielte Verkehrsberuhigungsmassnahmen zu ergreifen.

Erhalt der ortstypischen Vorgärten

Sind innerhalb der Kernzone zusätzliche Autoabstellplätze zu erstellen, so müssen diese wenn möglich in bestehende Gebäude integriert oder unterirdisch erstellt werden. Die ortstypischen Vorgärten dürfen nicht durch Autoabstellplätze verdrängt werden.

Parkierung im Zentrum von Russikon

Die Zahl der Parkplätze im Zentrum von Russikon ist im Rahmen einer Parkraumplanung zu überprüfen und gegebenenfalls zu erhöhen, um ein Wildparkieren im Strassenraum zu verhindern. Denkbar wäre die Erstellung einer gemeinschaftlichen Tiefgarage durch die Gemeinde.

Landschaft

Wichtige Freiräume im Siedlungsgebiet erhalten

Die im Entwicklungsleitbild eingetragenen Freiräume sind strukturierende Elemente des Siedlungsgebietes, sie haben eine wichtige Funktion als Trenngebiet von alter und neuer Bebauung, als Umgebungsschutz- oder als typischer Nutzungsbereich. Sie sind für das Ortsbild von grosser Bedeutung und sollen als solche erhalten bleiben, sofern sie mit den Interessen der Ortsplanung vereinbar sind.

Siedlungsränder erhalten und gestalten

Wo neue Siedlungen am Siedlungsrand entstehen, muss besonderen Wert auf dessen Gestaltung gelegt werden. Die neuen Siedlungsränder sollen als Übergangsbereich zwischen bebautem und unbebautem Gebiet gezielt gestaltet und aufgewertet werden.

Energie

Nachhaltige Energienutzung sicherstellen

Heizung und Warmwasseraufbereitung mittels erneuerbarer Energien sollen gefördert werden. Solaranlagen sollen wo möglich auf grossflächigen Dächern konzentriert werden. Aus Rücksicht auf das empfindliche Ortsbild und die schützenswerte Dachlandschaft müssen sich die Anlagen gut einordnen.