

Revision Ortsplanung Bubikon

# RÄUMLICHES ENTWICKLUNGSLEITBILD 2040

Vom Gemeinderat am 12. Juli 2023  
verabschiedet



**SUTER  
VON KÄNEL  
WILD**

**Planer und Architekten AG**

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

**Auftraggeber**

Gemeinde Bubikon

**Bearbeitung**

SUTER • VON KÄNEL • WILD  
Peter von Känel  
David Frey  
Cédric Arnold

**Titelbild**

Orthofoto 2020 (Quelle: GIS ZH)

Inhalt

<b>1</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>TRENDS UND HERAUSFORDERUNGEN</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>ÜBERGEORDNETE RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>10</b>
3.1	Eidgenössische Grundlagen	10
3.2	Kantonale Grundlagen	10
3.3	Regionale Grundlagen	14
3.4	Kommunale Grundlagen	17
3.5	Weitere Grundlagen	19
<b>4</b>	<b>ANALYSE ORTSENTWICKLUNG</b>	<b>24</b>
4.1	Historische Entwicklung	24
4.2	Bevölkerungsentwicklung	26
4.3	Altersstruktur	27
4.4	Beschäftigtenentwicklung	28
4.5	Bauzonenentwicklung	29
4.6	Ausbaugrad und Nutzungsdichte	32
4.7	Kapazitätsabschätzung Zonenplan	34
<b>5</b>	<b>QUARTIERANALYSE</b>	<b>35</b>
5.1	Altersstruktur	36
5.2	Ausbaugrad	38
5.3	Gebäudealter	39
5.4	Lageklassen	40
5.5	Indizien für Strukturveränderungen	41
5.6	Eigentumsstruktur	43
5.7	Erkenntnisse aus der Quartieranalyse	45
<b>6</b>	<b>LEITLINIEN FÜR DIE RÄUMLICHE ENTWICKLUNG</b>	<b>47</b>
6.1	Zentrum Bubikon stärken und vernetzen	49
6.2	Chilbiplatz Bubikon aufwerten	51
6.3	Zentrum Wolfhausen entwickeln	52
6.4	Innere Reserve Landiparkplatz nutzen	54
6.5	Wohngebiete differenziert erneuern	55
6.6	Ortsbild bewahren und pflegen	56
6.7	Preisgünstigen Wohnraum fördern	57
6.8	Mischgebiete Sennweid und Rosswies entwickeln	58
6.9	Arbeitsplatzgebiete erhalten, Konflikte zwischen Wohnen und Arbeiten minimieren	59
6.10	Gewerbegebiet Schwarz weiterentwickeln	60
6.11	Werkhof Bubikon neu organisieren	62
6.12	Moderne Schul- und Sportinfrastrukturen schaffen	63
6.13	Natur- und Landschaftsraum erhalten und aufwerten, Auswirkungen des Klimawandels reduzieren, Biodiversität fördern	65
6.14	Umweltfreundliche Mobilität fördern	66
6.15	Energieverbrauch reduzieren und auf erneuerbare Ressourcen ausrichten	67

# 1 EINLEITUNG

## Anlass

Die rechtskräftigen Richt- und Nutzungspläne der Gemeinde Bubikon stammen aus dem Jahr 2013. Als Grundlage für die letzte Ortsplanungsrevision wurde 2009 das Leitbild Siedlungsentwicklung erarbeitet. Gemäss Raumplanungsgesetz sollen alle 10 bis 15 Jahre die Inhalte der Richt- und Nutzungsplanung überprüft und veränderten Bedürfnissen angepasst werden.

Der Gemeinderat hat entschieden, im Rahmen der Ortsplanungsrevision als ersten Schritt wiederum ein räumliches Leitbild zu erarbeiten. Dazu sollen ausgehend vom Leitbild Siedlungsentwicklung von 2009 die wesentlichen Inhalte der nachfolgenden Richt- und Nutzungsplanung definiert werden.

## Was ist ein räumliches Entwicklungsleitbild?

Das räumliche Entwicklungsleitbild (REL) ist ein flexibles Orientierungs- und Führungsinstrument der Gemeinde. Es dient den Behörden und der Verwaltung als Wegweiser, um die raumrelevanten öffentlichen Aufgaben und Interessen für die Zukunft zu formulieren, Probleme und Konflikte frühzeitig sichtbar zu machen, konsensfähige Lösungen zu finden und die Bevölkerung von Anfang an in den Planungsprozess einzubeziehen.

Das REL fasst im Sinne eines Zielbilds die Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde zusammen und zeigt den spezifischen Handlungsbedarf und -spielraum in den kommunalen Planungsmitteln auf. In diesem Sinne dient es auch zur Klärung des genauen Revisionsumfangs für die nachfolgende Revision der Richt- und Nutzungsplanung.

Das REL umfasst die Themen mit den bedeutsamsten räumlichen Wirkungen, namentlich die Siedlungsentwicklung, die Landschaftsentwicklung, den Verkehr und die öffentlichen Bauten und Anlagen.

Mit dem REL werden zudem die übergeordneten Planungen transparent dargestellt, damit klar wird, wo man gebunden und wo man frei ist in den Entscheidungen.

## Zwecke des räumlichen Entwicklungsleitbilds

Das räumliche Entwicklungsleitbild der Gemeinde Bubikon dient folgenden Hauptzwecken:

- Politisch abgestützte Darstellung der angestrebten räumlichen Entwicklung
- Einbindung der aktuellen übergeordneten Vorgaben von Kanton und Region
- Konzeptionelle Grundlage für die Richt- und Nutzungsplanung sowie für Einzelprojekte

## Vorgehen und Prozess

Das REL wurde in Zusammenarbeit mit der Planungskommission erarbeitet, welche aus folgenden Personen besteht:

- Hans-Christian Angele, Vorsteher Hochbau und Planung
- Hansruedi Steinmann, Leiter Hochbau und Planung (bis Mai 2022)

- Lukas Weilenmann, Leiter Hochbau und Planung (ab Juni 2022)
- Florence Alder
- Manuel Anrig
- Malika Belkaid
- Matthias Brunschwiler
- Beat Frey
- Othmar Hiestand
- Markus Keller
- Christoph Lippuner
- Severin Wyss

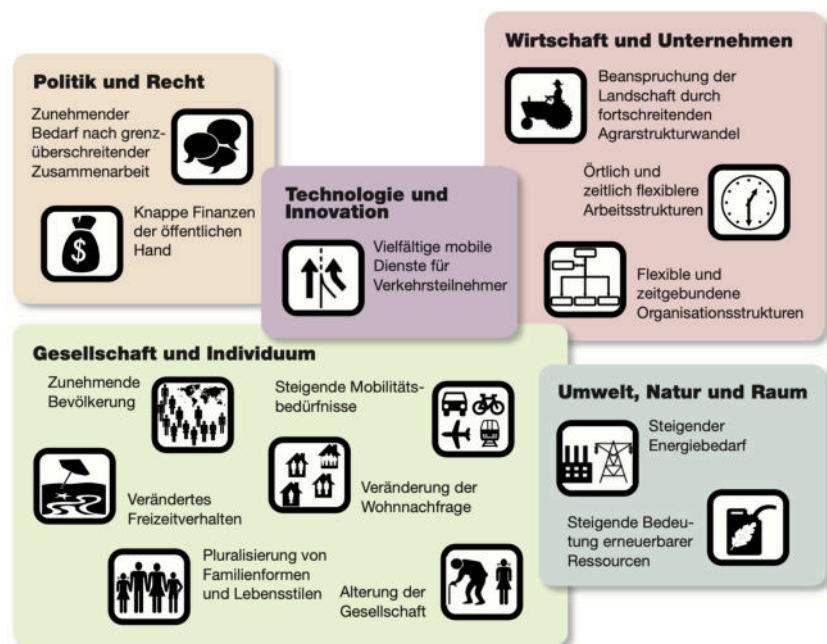
Dem Gemeinderat ist es ein Anliegen, die Ortsplanungsrevision möglichst breit abzustützen. Der Entwurf des REL wurde daher mit der Bevölkerung anlässlich eines Workshops (und evtl. einer Ergebniskonferenz) diskutiert und anschliessend überarbeitet.

## 2 TRENDS UND HERAUSFORDERUNGEN

### Langfristige Raumentwicklungsstrategie Kanton Zürich

Der Kanton Zürich hat im Rahmen seiner langfristigen Raumentwicklungsstrategie (LaRES) von 2014 Trends und Herausforderungen eruiert, welche für die zukünftige Raumentwicklung von besonderer Bedeutung sein werden. Auf dessen Basis wurden sieben Strategien entwickelt, um das prognostizierte Wachstum zu gestalten und gleichzeitig die bestehenden räumlichen Qualitäten zu erhalten und zu stärken.

Trends mit besonderer Bedeutung für die Raumentwicklung



Quelle: LaRES 2014

### Gesellschaftliche Veränderungen Bevölkerungs- und Verkehrswachstum

Als einer der wichtigsten Treiber der räumlichen Entwicklung wird das anhaltende Bevölkerungswachstum eruiert, welches primär auf die anhaltende Zuwanderung zurückzuführen ist. Dieses Wachstum führt unter anderem zu steigenden Mobilitätsbedürfnissen.

Diese Entwicklung zeigt sich auch in der Gemeinde Bubikon. Die Gemeinde ist in den letzten dreissig Jahren überdurchschnittlich stark gewachsen. Entsprechend hat der Verkehr in derselben Zeitperiode stark zugenommen, was entlang der Hauptachsen zu unerwünschten Immissionen und ortsbaulich fragwürdigen Lösungen (Lärmschutzwänden) geführt hat. Diesbezüglich kritisch zu beurteilen ist primär die Landstrasse in Wolfhausen, währenddessen die Dorfstrasse / Wolfhauerstrasse in Bubikon etwas weniger stark belastet ist. Gleichzeitig kann aber festgehalten werden, dass das kantonale Strassennetz in der Gemeinde Bubikon (noch) nicht allzu stark belastet ist und die Leistungsgrenzen bis 2040 nicht erreicht werden. In den Quartieren gilt seit Längerem Tempo 30, sodass der Verkehr dort siedlungsverträglich abgewickelt wird. Verkehrsberuhigt ist inzwischen auch die Oberwolfhauerstrasse in Wolfhausen.

Bis 2040 muss gemäss Gesamtverkehrsmodell des Kantons Zürich mit einem weiteren Verkehrswachstum gerechnet werden. Eine Herausforderung besteht darin, den heute noch relativ tiefen Anteil des öffentlichen Verkehrs am Gesamtverkehr zu erhöhen, indem etwa die Innenentwicklungspotenziale im Einzugsgebiet der ÖV-Haltestellen genutzt werden oder der ÖV durch zusätzliche flexible Angebote gestärkt wird. Zudem soll der Fuss- und Veloverkehr attraktiver gemacht werden.

Verkehrorientierter Strassenraum im Zentrum von Wolfhausen



Alterung der Gesellschaft und Pluralisierung der Familienformen verändern die Wohnnachfrage

Die Alterung der Gesellschaft schreitet voran. Die Generation der Babyboomer kommt allmählich ins Pensionsalter und der Anteil der Erwerbsbevölkerung geht zurück. Das steigende Alter sowie die Individualisierung, welche mit veränderten Familienstrukturen einhergeht, erhöhen den Bedarf an kleineren Wohnungen, Begleit- und Betreuungsangeboten, aber auch speziellen Wohnformen wie Clusterwohnungen. Gleichzeitig verbleiben die älteren Generationen dank guter Gesundheit länger in ihren Wohnungen, was zu unternutzten Liegenschaften und überalterten Quartieren führen kann. Weiter besteht eine hohe Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum und Gewerbeflächen, welche in den städtischeren Gebieten aufgrund der hohen Baulandpreise nicht mehr befriedigt werden kann.

Auch in der Gemeinde Bubikon zeigen sich diese Entwicklungen. Für jüngere Familien ist es schwierig, in der Gemeinde bezahlbaren und guten Wohnraum zu finden.

### **Veränderungen in der Arbeitswelt im Zeichen der Digitalisierung**

In der Arbeitswelt entstehen dank der Digitalisierung neue Geschäfts- und Arbeitsmodelle. Mobile Arbeitsplätze, Homeoffice, Co-Working-Spaces etc. sind Stichworte dazu. Die Industrie 4.0, welche die Kombination verschiedener Technologien und die Vernetzung von Menschen, Produkten, Maschinen, Systemen und Unternehmen beinhaltet, führt zu einer Flexibilisierung und teilweisen Emanzipation vom Raum. Die Entwicklungen auf das produzierende Gewerbe sind schwer abzuschätzen. Generell wird davon ausgegangen, dass die starke Automatisierung und eine individualisierte Produktion teil-

weise ein "Reshoring" der Produktion zurück in die Schweiz ermöglicht. Gleichzeitig bestehen Tendenzen zur Diversifizierung der globalen Lieferketten, um diese krisenresistenter zu machen.

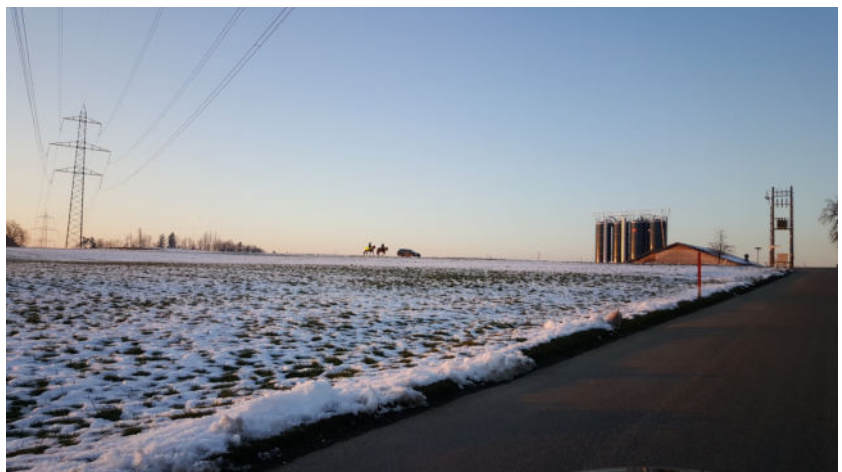
Für Bubikon mit seinem überdurchschnittlich hohen Anteil an Beschäftigten im sekundären Wirtschaftssektor bedeutet dies, dass die guten Rahmenbedingungen für das Gewerbe erhalten und gestärkt werden sollten. Gleichzeitig bieten sich auch Chancen einer Nutzungsdurchmischung von Wohnen und Arbeiten. An geeigneten Orten wie etwa im Gebiet Sennweid östlich des Bahnhofs Bubikon könnten so attraktive und lebendige Quartiere entstehen und damit neue (urbane) Qualitäten geschaffen werden.

## Umwelt, Natur und Raum

Neue Infrastrukturen und die Intensivierung der Landwirtschaft haben in den vergangenen Jahrzehnten zu einer schleichenden Veränderung des Landschaftsbildes geführt. Gleichzeitig steigen die Nutzungsansprüche für Freizeit und Erholung im Zuge der verstärkten Siedlungsentwicklung nach innen. Und als Reaktion auf die Globalisierung gewinnen Werte wie "Heimat" und "Identität" an Bedeutung. Dies manifestiert sich unter anderem am gewachsenen Stellenwert von lokaler Baukultur, Ortsbildern und intakten Landschaften.

Bubikon weist etliche Naturschutzgebiete und schützenswerte Landschaften auf, welche zur Attraktivität der Gemeinde beitragen. Diese Gebiete stellen gleichzeitig beliebte Naherholungsgebiete dar, welche durch das veränderte Freizeitverhalten und den Klimawandel zusätzlich beansprucht werden. Es ist ein Gleichgewicht zwischen dem Schutz der ökologisch wertvollen Flächen und den Nutzungsinteressen der Bevölkerung zu finden. Die Naturwerte sollen als Kapital der Gemeinde bestmöglich erhalten bleiben, Landschaften sollen aufgewertet werden. Zudem sollen die historischen Ortskerne und Reminiszenzen an die bäuerliche und gewerblich-industrielle Vergangenheit bewusst erhalten und gestärkt werden.

Verändertes Landschaftsbild durch neue Infrastrukturen und eine intensivierte Landwirtschaft



Klimawandel und -anpassung

Die Folgen des Klimawandels sind bereits heute spürbar. Mittelfristig ist mit häufiger auftretenden Hitzeperioden, Stürmen und anderen

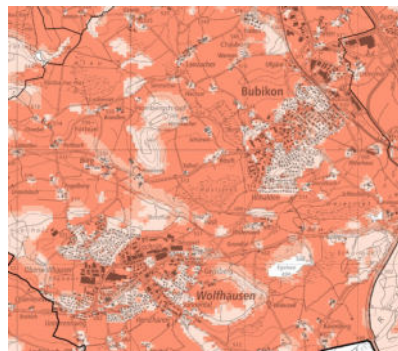
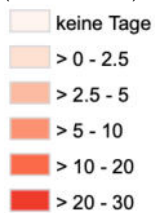


extremen Wetterereignissen zu rechnen. Besonders davon betroffen sind die städtischen Gebiete, da die vielen versiegelten Flächen die Sonneneinstrahlung absorbieren und die Umgebung aufheizen.

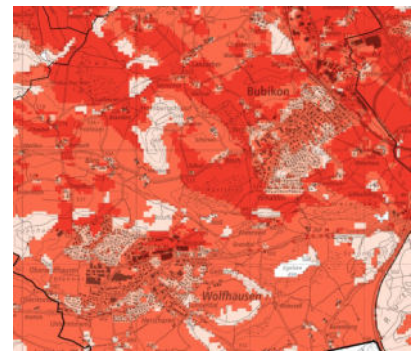
Auch die Gemeinde Bubikon ist vom Klimawandel betroffen. Die Zahl der Hitzetage pro Jahr wird sich bis 2040 auf 20–30 Tage erhöhen. Der Nutzungsdruck auf den Egelsee dürfte steigen. Es ist daher eine klimaangepasste Gemeindeentwicklung anzustreben, welche einen positiven Effekt auf das Lokalklima hat. Folgende Massnahmen sind dabei denkbar:

- Erhitzung verhindern: Durch die Ausrichtung von Gebäuden, Beschattung von Verkehrs- und Freiräumen sowie durch helle Oberflächen wird die Erhitzung reduziert.
- Siedlungsgebiet kühlen: Wasserflächen und Pflanzen kühlen die Luft aktiv. Die bestehende gute Durchgrünung, welche im Zuge der Siedlungserneuerung und Nachverdichtung unter Druck kommen kann, könnte mittels Grünflächenziffer erhalten werden.
- Luftaustausch sicherstellen: Auf Gemeinde- und Quartierebene wird durch die Gebäudestellung und Strassenraumgestaltung die Frischluftzufuhr aus Kaltluftproduktionsgebieten sichergestellt.

Mittlere Anzahl Hitzetage pro Jahr  
(Tmax > 30°C)



Zeitspanne 1961 – 1990



Zeitspanne 2021 – 2040

## 3 ÜBERGEORDNETE RAHMENBEDINGUNGEN

### 3.1 Eidgenössische Grundlagen

#### ISOS

In der Gemeinde Bubikon befinden sich keine Einträge im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) von nationaler Bedeutung.

#### Moorlandschaften

Das nordwestliche Gemeindegebiet liegt in der Moorlandschaft von nationaler Bedeutung Nr. 385 Lützelsee. Der Weiler Lanzacher grenzt direkt an diese Moorlandschaft.

#### BLN

Auf dem Gemeindegebiet von Bubikon befindet sich kein Eintrag im Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN).

#### IVS

Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz

In der Gemeinde Bubikon gibt es noch vier Abschnitte von historischen Verkehrswegen von regionaler Bedeutung mit Substanz. Es handelt sich um die Strecken Adletshusen–Rennweg, Alte Landstrasse beim Weiler Lanzacher, die Linienführung von Oberuster nach Brach sowie die Verbindung Grüningen–Fuchsrüti–Feissi–Lanzacher. Die übrigen historischen Verkehrswege von regionaler und lokaler Bedeutung weisen keine Substanz mehr auf.

#### Folgerungen

Die Moorlandschaft ist durch die nachgeordneten Planungsträger Kanton, Region und Gemeinde planerisch umzusetzen. Für allfällige Bauten und Anlagen ist der Kanton Bewilligungsbehörde. Die historischen Verkehrswege mit Substanz sind durch Kanton, Region und Gemeinde bei ihren Planungen zu berücksichtigen.

### 3.2 Kantonale Grundlagen

#### ROK-ZH – Kantonales Raumordnungskonzept

Als Grundlage für den kantonalen Richtplan und die regionalen Richtpläne wurde das kantonale Raumordnungskonzept (ROK-ZH) ausgearbeitet. Dieses teilt das Kantonsgebiet in fünf Handlungsräume ein:

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

Die Handlungsräume zeigen die angestrebte Raumordnung auf und sollen den Umgang mit künftigen Veränderungen erleichtern. In den Handlungsräumen Stadtlandschaft und urbane Wohnlandschaft sol-

len 80 % des künftigen Wachstums stattfinden. In den übrigen Handlungsräumen sollen 20 % des Wachstums abgedeckt werden. Der Kanton geht davon aus, dass sich bis zum Jahr 2040 rund 320'000 zusätzliche EinwohnerInnen im Kanton Zürich niederlassen werden.



Das Siedlungsgebiet von Bubikon ist dem Handlungsraum "Landschaft unter Druck", dasjenige von Wolfhausen dem Handlungsraum "Kulturlandschaft" zugewiesen. Für den Handlungsraum "Landschaft unter Druck" ergibt sich insbesondere folgender Handlungsbedarf nach dem Prinzip "stabilisieren und aufwerten":

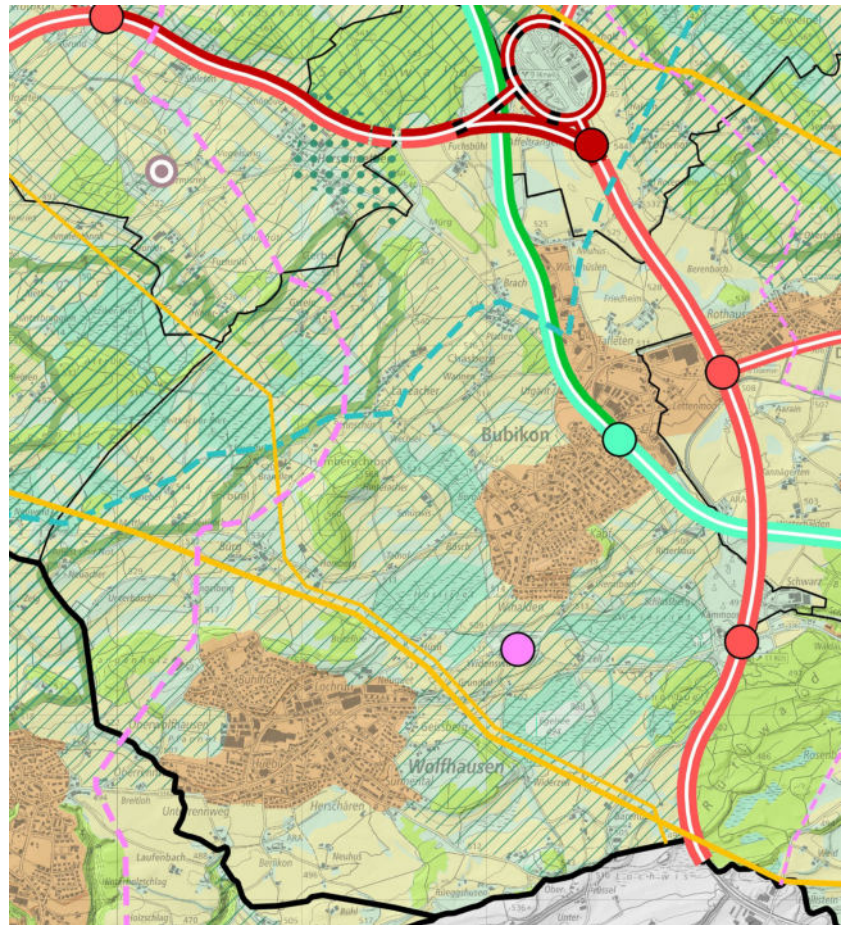
- Potenziale innerhalb der bestehenden Bauzonen im Einzugsbereich des öffentlichen Verkehrs aktivieren
- Bauzonenverbrauch verringern
- Attraktive Ortszentren schaffen und Ortsdurchfahrten gestalten
- Zersiedlung eindämmen und Übergänge zur offenen Landschaft so gestalten, dass sich die Siedlungen gut in die Umgebung einfügen
- Landschaftliche Qualitäten erhalten und wiederherstellen
- Eingriffe in die Landschaft auf ihre Notwendigkeit prüfen sowie vermehrt koordinieren und planen
- Landwirtschaftliche Produktionsflächen sichern
- Auf eine weitergehende Steigerung der Erschliessungsqualität verzichten

Für den Handlungsraum "Kulturlandschaft" ergibt sich insbesondere folgender Handlungsbedarf:

- 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 eine weitergehende Steigerung der Erschliessungsqualität verzichten
- Möglichkeiten für die interkommunale Zusammenarbeit stärken
- Zusammenhängende Landwirtschafts-, Erholungs- und Naturräume sichern

## Kantonaler Richtplan

In der Richtplankarte sind die räumlichen Elemente von kantonaler Bedeutung festgelegt. Er bezeichnet unter anderem das Siedlungsgebiet. Die Gemeinden können nur innerhalb des ausgeschiedenen Siedlungsgebietes Bauzonen ausscheiden.



Quelle: Richtplan Kanton Zürich,  
Stand: 28.10.2019

### Relevante Richtplaninhalte

Für die Gemeinde Bubikon sind insbesondere die folgenden Festlegungen des kantonalen Richtplans von zentraler Bedeutung:

- Siedlungsgebiet
- Landschaftsschutzgebiet im Bereich der Moorlandschaft Nr. 385 von nationaler Bedeutung
- Landschaftsförderungsgebiet Bubikon–Egelsee: Moore fördern und vernetzen
- Diverse Naturschutzgebiete sowie Landschaftsverbinding im Bereich der Forchautostrasse
- Strassenverkehr: Ausbau der Forchautostrasse zwischen Anschluss Ottikon und Anschluss Betzholz zur Nationalstrasse, Rückbau Kreisel Betzholz (mittelfristig)
- Öffentlicher Verkehr: Vollständiger Ausbau der Linie Uster–Jona auf Doppelspur, ausgenommen im Bereich der Moorlandschaft von nationaler Bedeutung Nr. 106 (langfristig, Trasseesicherung)
- Versorgung, Entsorgung: Stehtanklager bestehend

### Denkmalschutzobjekte

Das Inventar der Denkmalschutzobjekte bildet die Grundlage zur Bearbeitung hoheitlicher Schutzmassnahmen und Bauberatungen, zur Inventarisierung und Dokumentation sowie zur Erstellung von Gutachten und Expertisen. Darin sind alle Bauwerke aufgeführt, die aus denkmalpflegerischer Sicht von Interesse sind und möglicherweise

unter Schutz gestellt werden sollen, damit sie als Zeugen der Vergangenheit erhalten bleiben. Eine formelle Unterschutzstellung obliegt den zuständigen Behörden.

Im Ortsteil Bubikon sind ein paar wenige Objekte von überkommunaler Bedeutung inventarisiert. Zu erwähnen sind insbesondere das Ritterhaus und die reformierte Kirche (kantonale Bedeutung), der Bahnhof Bubikon und das Gasthaus Bad Kämmoos (regionale Bedeutung). Weiter sind der Gasthof Löwen, die Bibliothek (ehemaliges Gemeindehaus), das Wohnhaus an der Rutschbergstrasse 2, die ehemalige mechanische Papierhülsen- und Spulenfabrik nördlich des Bahnhofs sowie ein paar Objekte ausserhalb der Bauzonen inventarisiert (kommunale Bedeutung). Im Ortsteil Wolfhausen finden sich keine inventarisierten Objekte.

### Natur- und Landschaftsschutzgebiete von überkommunaler Bedeutung

Auf dem Gemeindegebiet sind mehrere Objekte im Natur- und Landschaftsschutzinventar von 1980 verzeichnet. Es handelt sich primär um Feuchtbiopte sowie geologische/geomorphologische Landschaftsobjekte. Gemäss Schutzverordnung (SVO) Bubikon von 2008 stehen insgesamt 15 Objekte mit überkommunaler Bedeutung unter Naturschutz. Darunter befinden sich z.B. der Egelsee mit Ried, der Kämmoosweiher mit Weiherriet oder das Hüsliriet.

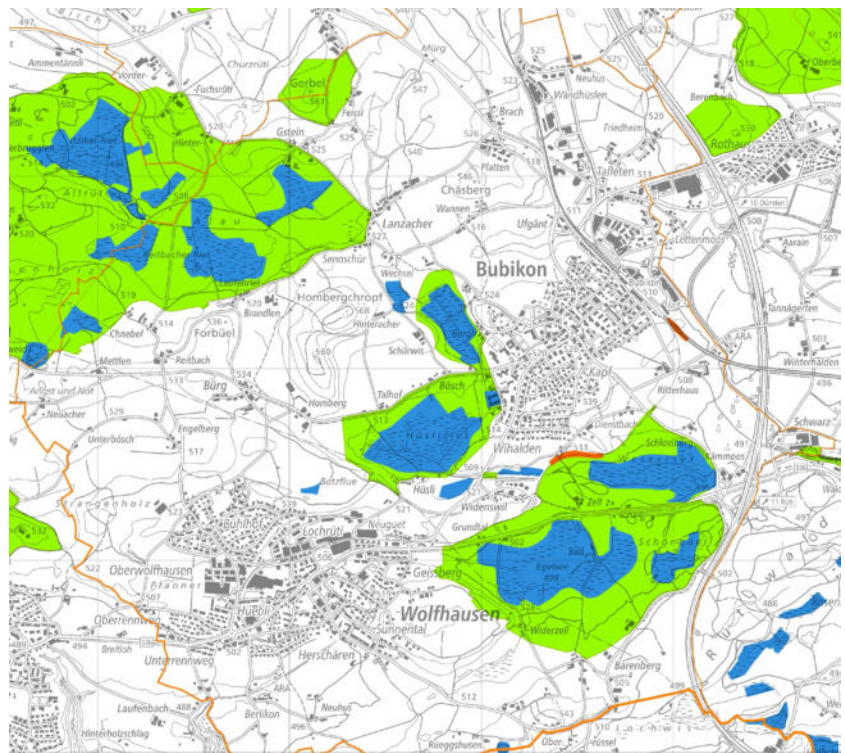
Natur- und Landschaftsschutzinventar  
1980

#### Naturschutzobjekte

- Feuchtbiotop
- Kiesbiotop
- Trockenbiotop

#### Geologische, geomorphologische Objekte

- Landschaftsschutzobjekt:  
Geolog./Geomorphologisches Objekt



Quelle: GIS ZH, 10.1.2022

### Überprüfung Weilerkernzonen

Derzeit überprüft die kantonale Baudirektion die planerischen und rechtlichen Grundlagen für die Weiler im Kanton Zürich. In der Gemeinde Bubikon sind die sieben Weiler Brach, Bürg, Geissberg, Lanzacher Sennschür, Tafleten, Wändhüslen und Widenswil betroffen. Ergebnisse sind bis Ende 2022 zu erwarten.

### 3.3 Regionale Grundlagen

#### RegioROK Oberland

Das regionale Raumordnungskonzept (RegioROK) diene als Vorarbeit und konzeptionelle Grundlage für die Revision des regionalen Richtplans. Es zeichnet ein räumliches Zukunftsbild der angestrebten Raumordnung für den Zeithorizont 2030 in den Themenbereichen Siedlung, Landschaft, Verkehr und öffentliche Einrichtungen.

#### Landschaft

- Wald
- Gewässer
- Siedlungsorientierte Freiräume
- Landschaftsorientierte Freiräume
- Landschaftsräume

#### Siedlung

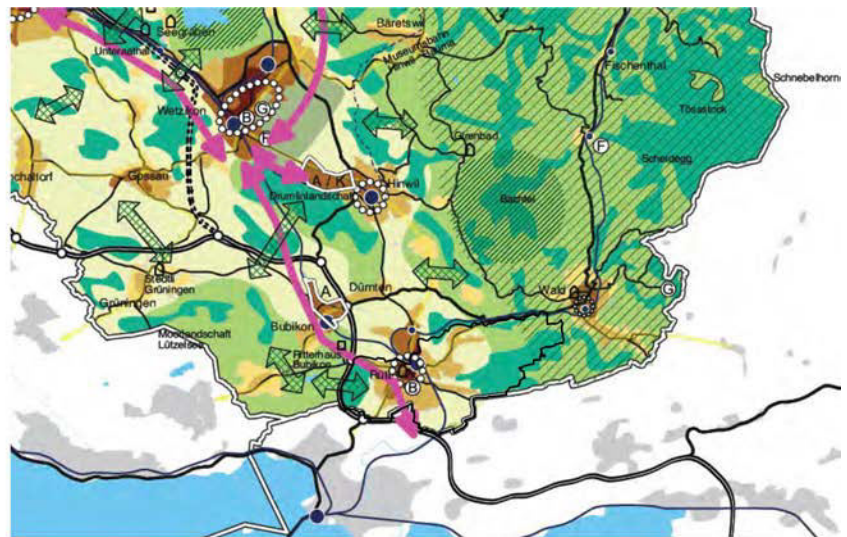
- Hohe Dichte
- Mittlere Dichte
- Geringe Dichte
- Sehr geringe Dichte
- Regionalzentrum
- Subzentrum

#### Nutzungsschwerpunkte

- Konsum
- Arbeit
- Gesundheit
- Bildung
- Freizeit

Quelle: Regio-ROK

#### Regionaler Richtplan



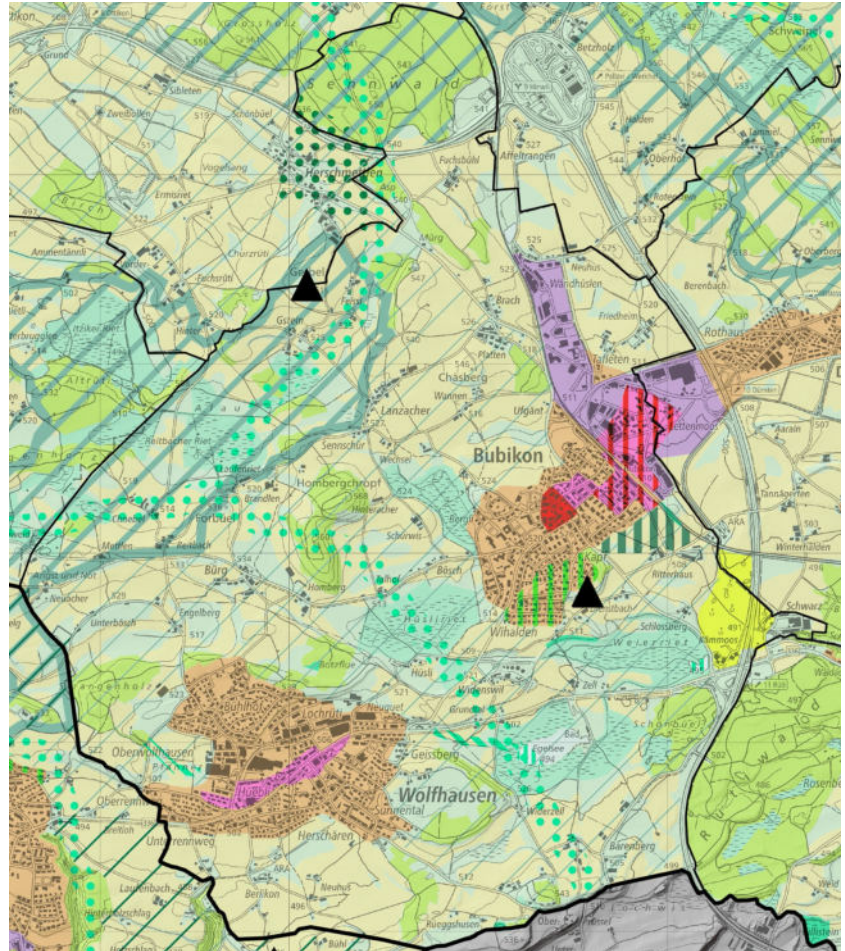
#### Verkehr

- S-Bahn Netz
- Haltestelle S-Bahn, Takt ≤ 15 min
- Haltestelle S-Bahn, Takt 16-30 min
- ÖV Erschliessung Zentren
- Hochleistungsstrasse (HLS)
- HLS Tunnelstrecke
- Kantonsstrasse (HVS / VS)

Der regionale Richtplan Oberland wurde am 23. November 2017 von der Delegiertenversammlung der RZO verabschiedet und am 19. Dezember durch den Regierungsrat festgesetzt.

## Regionaler Richtplan Siedlung und Landschaft

Festsetzung vom 19.12.2018



Quelle: GIS ZH, 10.1.2022

### Festlegungen in Bubikon

Für die Gemeinde Bubikon sind die folgenden expliziten Festlegungen des regionalen Richtplans in Karte und Text von Bedeutung. Diese sind im Rahmen der Ortsplanung zu berücksichtigen. Ohne anderweitige Bemerkung sind die Anlagen bestehend, das heisst, es besteht kein Ausbaubedarf aus regionaler Sicht.

Angestrebte Dichte

An zentralen Lagen in Bubikon wird bis 2030 eine mittlere Dichte (100 – 150 Personen / ha) angestrebt. Im übrigen Siedlungsgebiet soll eine geringe Dichte (50 – 100 Personen / ha) vorherrschen.

Erhaltung der Siedlungsstruktur

- Dorfstrasse Bubikon

Arbeitsplatzgebiet

- Industriegebiet mit Nutzungsvorgaben für Teilgebiete:
- Teilgebiet nördlich Dürntnerstrasse: industriell-gewerbliche Nutzung, Dienstleistung
- Teilgebiet südlich Dürntner- / Kreuzstrasse: industriell-gewerbliche Nutzung, Dienstleistung, Freihaltung der Flächen mit Gleisanschluss für industriell-gewerbliche Nutzung

Mischgebiete

- Wolfhausen
- Bahnhof
- Sennweid / Grossriet (mit Dürnten)

Gebiet mit hoher baulicher Dichte

- Bahnhof (mit Dürnten)

Gebiet mit niedriger baulicher Dichte

- Chapf

Kulturobjekte	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ritterhaus Bubikon</li></ul>
Erholungsgebiete	<ul style="list-style-type: none"><li>• Besonderes Erholungsgebiet C: Golfplatz mit Clubhaus und Moorbad Kämmoos inklusive Restaurant/Logis und Parkierungsanlage; Teilrevision Gestaltungsplan "Public Golf Bubikon" notwendig</li><li>• Besondere Erholungsgebiet E: Hundeschule Tannägertenstrasse REWO</li></ul>
Aussichtspunkte	<ul style="list-style-type: none"><li>• Chapf</li><li>• Gerbel (zusammen mit Gossau)</li></ul>
Naturschutzgebiete	<ul style="list-style-type: none"><li>• Weiher östlich Rüeggshusen (mit Jona SG)</li><li>• Riedwiese Lochrüti</li><li>• Trockenwiese Büel</li><li>• Trockenwiese beim Ritterhaus</li></ul>
Vernetzungskorridor	<ul style="list-style-type: none"><li>• Bürg–Herschmettlen–Hellberg–Bossikon–Bad Erlösen–Schönwis (Hinwil), Vernetzungsprojekte der Gemeinden (Wildtierkorridore ZH 43 und ZH 45)</li></ul>
Freihaltegebiet	<ul style="list-style-type: none"><li>• Vorgelände zwischen Ritterhaus und Siedlungsgebiet ohne landwirtschaftliche Siedlung</li></ul>
Gewässerrevitalisierungen	<ul style="list-style-type: none"><li>• Sackweid, Neugutbach West und Ost (Strukturaufwertung)</li><li>• Wolfhausen, Pfannenbach Mitte (Ausdolung)</li></ul>
Strassenabschnitte mit Umgestaltung des Strassenraums	<ul style="list-style-type: none"><li>• Landstrasse in Wolfhausen (bereits umgesetzt)</li><li>• Grüningerstrasse im Gebiet Platten / Brach</li></ul>
Velo-Nebenverbindungen	<ul style="list-style-type: none"><li>• Bubikon Dorf–Bahnhof Bubikon–Dürnten (Ausbau einzelner Abschnitte)</li><li>• Kämmoos–Barenberg (Kantonsgrenze) (Ausbau einzelner Abschnitte, Sanierung einzelner Schwachstellen)</li></ul>
Velo-Freizeitrouten	<ul style="list-style-type: none"><li>• Rüti–Kämmoos–Bubikon–Blatten–Gossau (Drumlinroute)</li></ul>
Veloparkierungsanlagen	<ul style="list-style-type: none"><li>• Bahnhof Bubikon</li><li>• Wolfhausen, Hübli</li></ul>
Parkierungsanlage beim Bahnhof und für Erholungsnutzungen	<ul style="list-style-type: none"><li>• P+R und Zentrumsnutzungen beim Bahnhof Bubikon</li><li>• Parkplatz Badi Egelsee</li><li>• Parkplatz Ritterhaus und Erholungsgebiet</li></ul>
Anschlussgleise	<ul style="list-style-type: none"><li>• Sennweid</li><li>• Wändhüslen (geplant)</li></ul>
Wasserversorgung	<ul style="list-style-type: none"><li>• Reservoir Rüteli</li><li>• Wassertransportleitung Sennschür – Rüteli</li></ul>
Gasversorgung (Gastransportleitungen)	<ul style="list-style-type: none"><li>• Dürnten–Bubikon</li><li>• Rüti–Schwarz–Ritterhaus–Bahnhof Bubikon</li><li>• Ritterhaus–Wolfhausen</li></ul>
Öffentliche Bauten und Anlagen in den Bereichen Gesundheit, Kultur und Sport	<ul style="list-style-type: none"><li>• Friedheim Bubikon</li><li>• Wohngruppen Züriwerk</li><li>• Gemeinschaftsschiessanlage Betzholz</li><li>• Ritterhaus</li></ul>



## Folgerungen

Die Festlegungen des regionalen Richtplans sind in der Richt- und Nutzungsplanung, im generellen Wasserversorgungsplan (GWP), im generellen Entwässerungsplan (GEP), in der kommunalen Energieplanung sowie bei Einzelprojekten zu berücksichtigen.

Für die Ortsplanung besonders relevant sind die Festlegungen im Bereich Siedlung (Gebiete zur Erhaltung der Siedlungsstruktur, Mischgebiete, Arbeitsplatzgebiete, Dichtevorgaben). Bei den übrigen Festlegungen handelt es sich in der Regel um bestehende Anlagen ohne Ausbaubedarf, sodass kein Planungsbedarf besteht.

## 3.4 Kommunale Grundlagen

### Kommunale Richtplanung

Der kommunale Richtplan wurde 2013 revidiert. Er besteht aus dem Teilplan 1 (öffentlicher Verkehr, motorisierter Individualverkehr, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen) und dem Teilplan 2 (Fuss- und Wanderwege, Radwege).

Teilrevision Höslistrasse

2017 wurde der Teilplan 1 im Gebiet Sennweid (Sammelstrasse Höslistrasse) teilrevidiert.

Teilrevision Stammgleis Bubikon–Wolfhausen

Ausgehen von einer Einzelinitiative wurde 2021 das Stammgleis Bubikon–Wolfhausen im Rahmen einer Teilrevision in den kommunalen Richtplan aufgenommen. Mit der Festlegung des bestehenden Stammgleises Bubikon–Wolfhausen als Anlage von kommunaler Bedeutung wird das öffentliche Interesse an dessen Erhaltung primär als Zeitzeuge zum Ausdruck gebracht, sodass der Betrieb für Museumsfahrten möglich bleibt. Zudem ist die Wiederherstellung des Anschlusses an das SBB-Netz geplant.

## Folgerungen

Die Richtpläne sind auf ihre Aktualität und allfällige Widersprüche mit den übergeordneten Festlegungen zu überprüfen.

## Nutzungsplanung

Die rechtskräftige Bau- und Zonenordnung und der Zonenplan wurden letztmals 2013 teilrevidiert.

Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan,  
Stand 16. Oktober 2013

**Kommunale Zonen**

- Kernzone (K)
- Zentrumszone (Z)
- 1-geschossige Wohnzone (W1)
- 2-geschossige Wohnzone (W2)
- 3-geschossige Wohnzone (W3)
- 3-geschossige Wohnzone mit Gewerbebeileichterung (WG3)
- Gewerbezone 3 (G3)
- Gewerbezone 5 (G5)
- Industriezone (I7)
- Zone für öffentliche Bauten (Oe)
- Erholungszone (Sportanlage, Ea)
- Erholungszone (Schiessanlage, Eb)
- Erholungszone (Strandbad, Ec)
- Erholungszone (Hundeübungsplatz, Ed)
- Weilerkernzone (WK)

**Überlagernde Festlegungen**

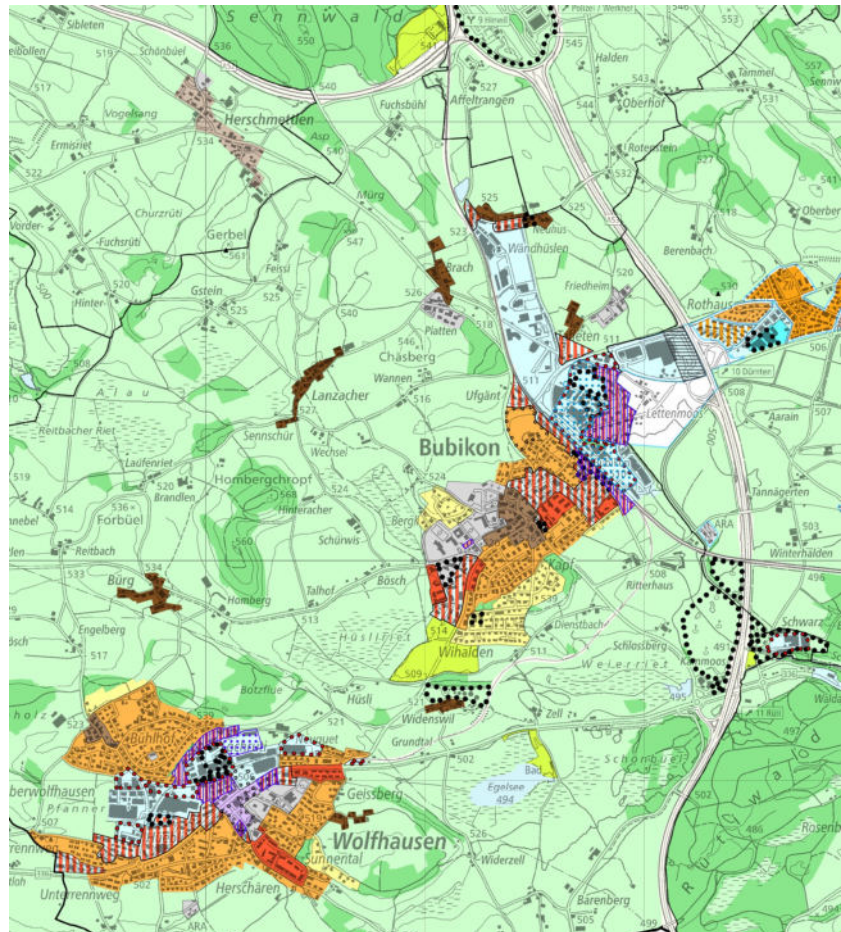
- Flachdächer zulässig
- Industriebetriebe mit Schichtarbeit erlaubt
- stark störende Betriebe nicht zulässig
- Sonderbauvorschrift
- Gestaltungsplanpflicht

**Überkommunale Zonen**

- Landwirtschaftszone (Lk)

**Informationsinhalte**

- Gewässer
- Wald
- Kommunaler Gestaltungsplan



## Ergänzungspläne zur BZO

Während der Zonenplan im Mst. 1:5000 für die Abgrenzung der Grundnutzungszone massgebend ist, gelten für die Weilerkernzone sowie für die Wald-, Gewässerabstände und Strassenabstände Ergänzungspläne. Diese ergänzen die Festlegungen im Zonenplan.

## Weitere kommunale Grundlagen

Weitere kommunale Grundlagen mit Raumbezug sind:

- Gemeindestrategie Bubikon 2023
- Energieplanung Bubikon 2022
- Alterskonzept 2030 von 2021
- Landschaftsentwicklungskonzept Bubikon von 1996 mit Massnahmenplanung 2022 bis 2029
- Immobilienstrategie (im Entwurf vorliegend)

### 3.5 Weitere Grundlagen

#### Naturgefahrenkarte

Die Gefahrenkarte für Naturgefahren des Kantons Zürich stellt die generelle Gefährdung der untersuchten Gebiete durch Naturgefahren wie Hochwasser und Massenbewegungen in farbigen Flächen dar. Sie dient in erster Linie dazu, Hinweise für Entscheide in der Raumplanung zu geben. Die verschiedenen Farben bringen den Gefährdungsgrad zum Ausdruck, der sich aus der Stärke und der Häufigkeit eines Ereignisses ergibt.

Die gelb markierten Gebiete sind einer geringen Gefährdung ausgesetzt (Hinweisbereich) und erfordern geeignete Vorsorgemassnahmen, welche aber der Eigenverantwortung obliegen. In blau gekennzeichneten Gebieten besteht eine mittlere Gefährdung. Es sind Gebotsbereiche, bei denen es unter Auflagen und einer Genehmigung durch die Baudirektion geeignete Vorsorgemassnahmen umzusetzen gilt. Rot markierte Gebiete sind einer starken Gefährdung ausgesetzt. Es sind Verbotsbereiche, in denen keine neuen Bauzonen ausgeschieden werden dürfen, Rückzonungen nicht überbauter Bauzonen verlangt werden, keine Errichtung oder Erweiterung von Bauten und Anlagen zulässig ist sowie ein Wiederaufbau nur in Ausnahmefällen und nur mit Auflagen möglich ist.

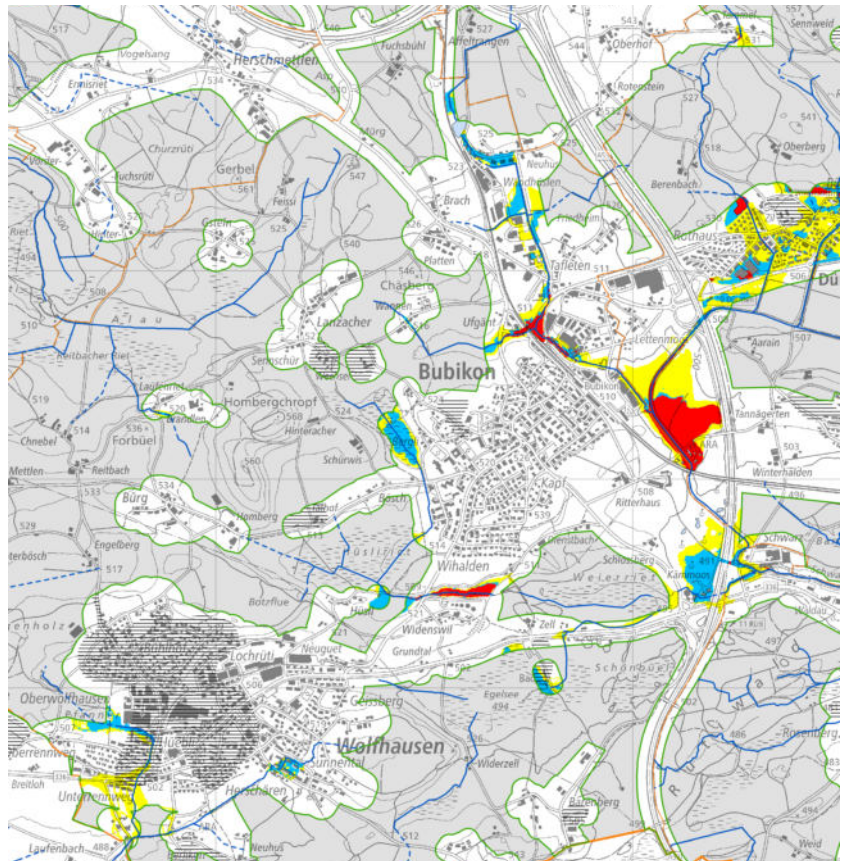
#### Gefahrensituation in Bubikon

In Bubikon geht ein Gefahrenpotenzial vom Wändhüslenbach im Gebiet Sennweid, im Industriegebiet und im Gebiet Wändhüslen aus. In Wolfhausen weisen die Gebiete Herschären (Töbelibach), Hübli (Hüeblibach) und Bachstrasse (Pfannerbach) Schutzdefizite auf. Zudem ist das Gebiet Chämmoos / Schwarz teilweise von Hochwasser betroffen. Weite Teile von Wolfhausen sind zudem von einem potenziellen Oberflächenabfluss betroffen.

Da die Gefahrenkarte teilweise nicht mit den tatsächlichen Verhältnissen vor Ort übereinstimmt, wird diese derzeit überprüft.

Ausschnitt Gefahrenkarte

- erhebliche Gefährdung
- mittlere Gefährdung
- geringe Gefährdung
- Restgefährdung
- Keine Gefährdung
  
- ausserhalb Untersuchungsgebiet
- Untersuchungsperimeter
  
- Hinweisflächen**
- Oberflächenabfluss / Vernässung



Quelle: GIS ZH, 1.2.2022

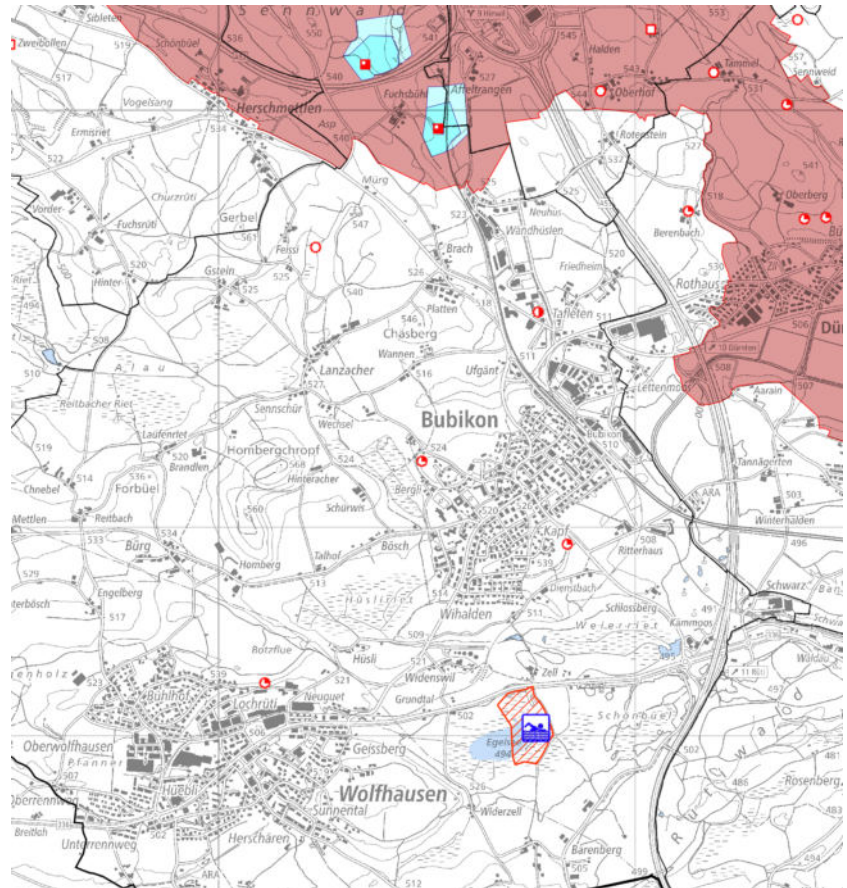
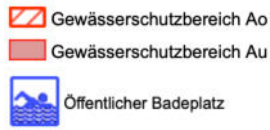
**Folgerungen**

Die bereinigte Gefahrenkarte ist in der Nutzungsplanung zu beachten, da Teile des Siedlungsgebietes hochwassergefährdet sind und entsprechende Einschränkungen in der Bauordnung geregelt werden müssen. Die Gefahrensituation inkl. Oberflächenabfluss ist zudem im Baubewilligungsverfahren zu berücksichtigen. Die Gefahrenkarte stellt zudem eine wichtige Grundlage für die Festlegung der Gewässerräume dar.

**Grundwasserschutz**

Das Gemeindegebiet von Bubikon liegt – abgesehen von den Gebieten Egelsee und nördlich Wändhüslen – ausserhalb von Gewässerschutzbereichen, welche dem Schutz der unterirdischen Gewässer und der notwendigen Randgebiete dienen. Gemäss Anhang 4 Ziffer 211 Gewässerschutzverordnung (GSchV) ist in diesen Bereichen Folgendes zu beachten: *In den Gewässerschutzbereichen A<sub>u</sub> und A<sub>0</sub> dürfen keine Anlagen erstellt werden, die eine besondere Gefahr für ein Gewässer darstellen.*

Ausschnitt Gewässerschutzkarte



Quelle: GIS ZH, 1.2.2022

### Gewässerraum

Die 2011 revidierte Gewässerschutzgesetzgebung verpflichtet Kanton und Gemeinden, für all ihre Gewässer den sogenannten Gewässerraum festzulegen. Dieser gewährleistet die natürlichen Funktionen der Gewässer, den Hochwasserschutz und die Nutzung als Naherholungsgebiete.

Festlegung der Gewässerräume im vereinfachten Verfahren

Durch die Anpassung der kantonalen Verordnung über den Hochwasserschutz und die Wasserbaupolizei (HWSchV) anfangs 2017 kann der Gewässerraum eigenständig in einem vereinfachten Verfahren festgelegt werden. Dieses vereinfachte Verfahren zur Festlegung der Gewässerräume kommt auch in Bubikon zur Anwendung.

### Folgerungen und Konsequenzen für die Nutzungsplanung

Für die Nutzungsplanung und das Baubewilligungsverfahren ergeben sich folgende Konsequenzen:

- Sobald die Gewässerräume festgelegt sind, entfallen die teilweise grossen Abstände, welche sich heute durch die Übergangsbestimmungen ergeben.
- Gewässerräume dürfen nicht eingezont werden.
- Grundsätzlich sind Gewässerräume einer Nichtbauzone zuzuweisen. Auszonungen von rechtsgültigen Bauzonen können jedoch kaum in Betracht gezogen werden, weil dies zu Entschädigungsforderungen führt.
- Bauzonen in Gewässerräumen sind nicht überbaubar. Die Baumasse kann allerdings konsumiert werden.


Der in den Egelsee fliessende Neuguetbach wurde kürzlich revitalisiert. Gemäss kantonaler Revitalisierungsplanung soll der Pfannerbach ebenfalls in 1. Priorität aufgewertet werden. Damit können der Hochwasserschutz verbessert und die bestehenden Schutzdefizite reduziert werden.

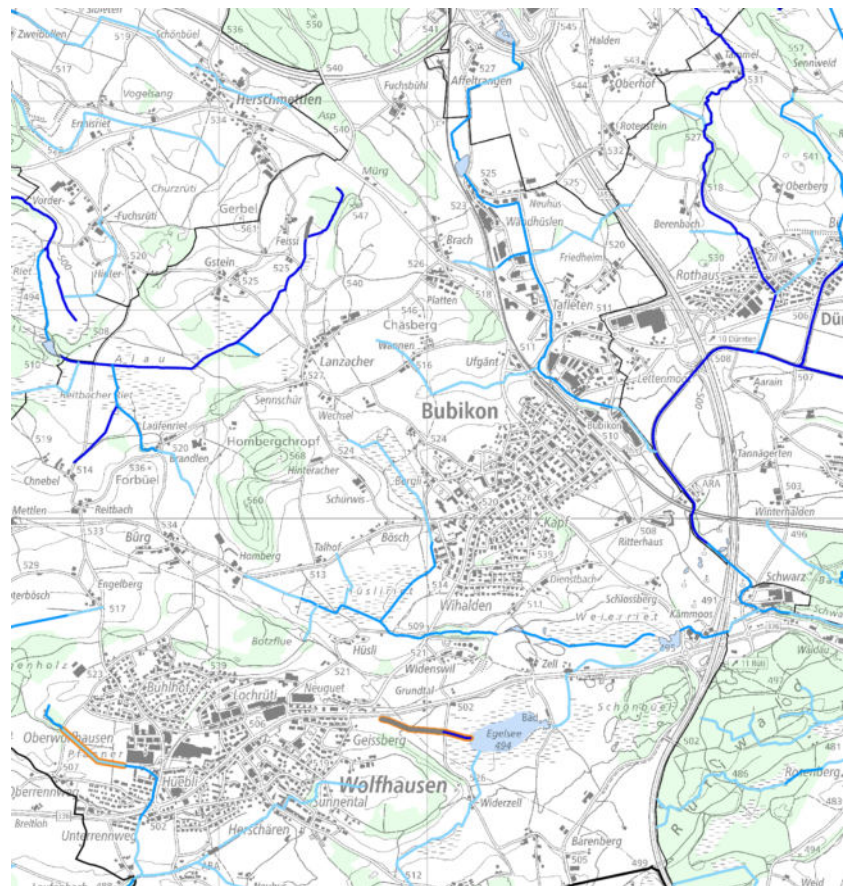
Ausschnitt Karte Revitalisierungsplanung

#### Revitalisierungsnutzen

-  gross
-  mittel
-  gering
-  nicht klassiert

#### Geplante Revitalisierung (1. Priorität, Umsetzungszeitraum 2015 bis 2035)

-  kommunale Zuständigkeit



Quelle: GIS ZH, 1.2.2022

#### ÖV-Güteklassen

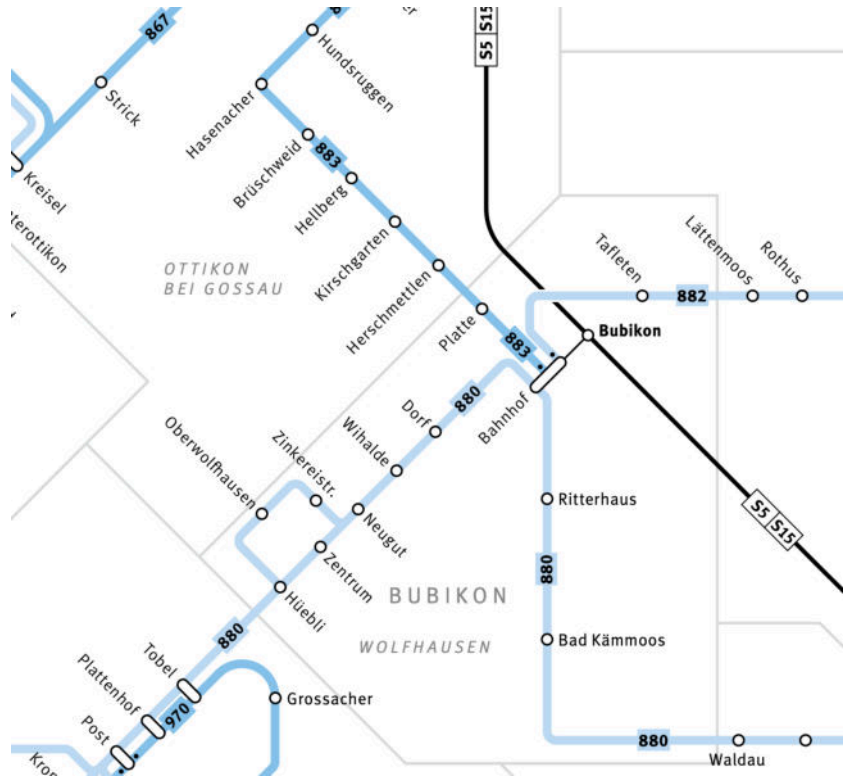
Bubikon ist mit dem öffentlichen Verkehr gut erschlossen. Die S5 und S15 verkehren jeweils im Halbstundentakt, sodass vier Verbindungen pro Stunde nach Zürich bzw. Rapperswil / Pfäffikon SZ bestehen. Das Gebiet rund um den Bahnhof verfügt damit über eine Güteklasse B.

Die Buslinie 880 verkehrt von Rüti via Bubikon bis nach Stäfa und verbindet Bubikon und Wolfhausen im Viertelstundentakt. Weite Teile des Siedlungsgebiets weisen damit die ÖV-Güteklasse C auf. Dies gilt entgegen der nachfolgenden Abbildung auch für das Zentrum von Wolfhausen. Darüber hinaus gibt es aber auch Gebiete, die nicht gut an den öffentlichen Verkehr angeschlossen sind. Dazu gehört auch das im Sommer beliebte Erholungsgebiet Egelsee mit Badi. Die Buslinien 882 und 883 verkehren ab dem Bahnhof Bubikon via Tafleten nach Dürnten bzw. via Platte bis nach Wetzikon.

#### Folgerungen

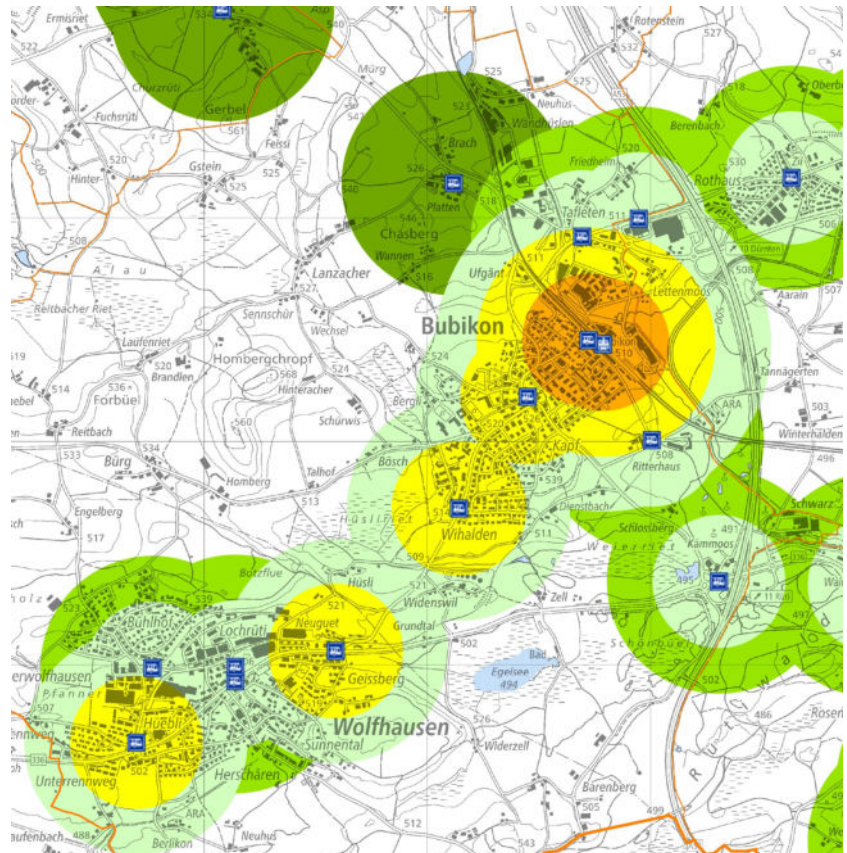
Die Siedlungsentwicklung ist auf das ÖV-Angebot abzustimmen. Zur Verbesserung der heute unzureichend erschlossenen Gebiete sind neue Angebote zu prüfen.

Liniennetzplan Bubikon und Wolfhausen



**ÖV-Güteklassen**

- A
- B
- C
- D
- E
- F



Quelle: GIS-ZH, Fahrplanjahr 2020/2021,  
 10.1.2022

## 4 ANALYSE ORTSENTWICKLUNG

### 4.1 Historische Entwicklung

Siegfriedkarte 1880

Bubikon ist bereits 1880 an das Eisenbahnnetz angeschlossen. Die Dorfkern von Bubikon sowie Ober- und Unter-Wolfhausen sind noch wenig ausgeprägt. Auffallend sind die vielen Höfe und Weiler, die bis heute fortbestehen. Das Hauptstrassennetz ist bis heute im Wesentlichen unverändert.



Landeskarte 1958

Um die Jahrtausendwende wird die Uerikon-Bauma-Bahn gebaut, welche bis 1948 verkehrt. Um die beiden Stationen Bubikon und Wolfhausen entstehen neue Wohn- und Gewerbebauten. In der Nachkriegszeit bleibt das Wachstum der Gemeinde vorerst überschaubar.





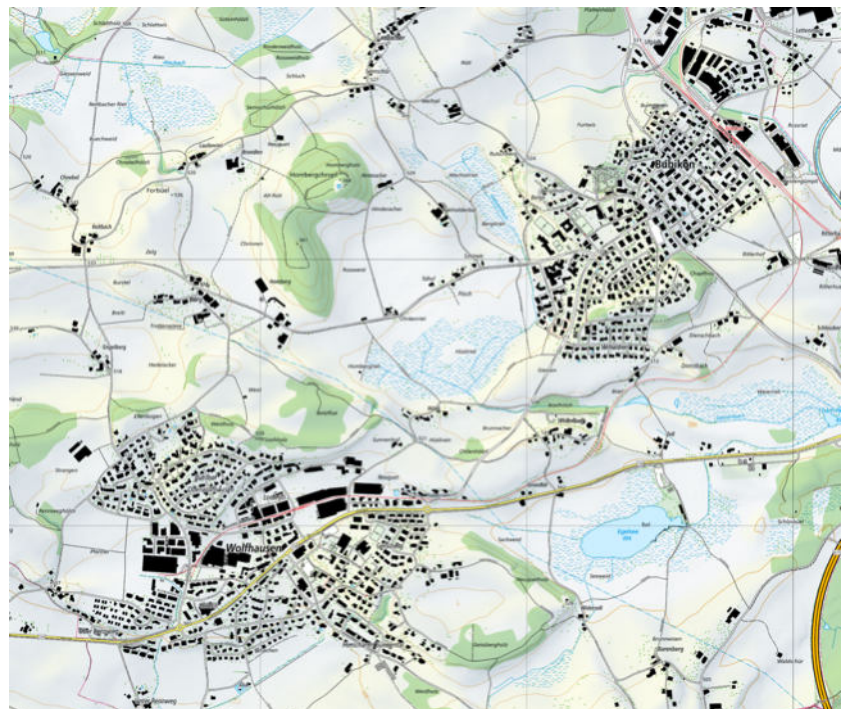
Landeskarte 1981

Mit der in den 1970er Jahren gebauten Autobahn setzt ein starkes Wachstum in die Fläche ein. Grosse Einfamilienhausquartiere entstehen sowohl in Bubikon als auch Wolfhausen.



Landeskarte aktuell

Ab den 1990er Jahren setzt ein erneuter Wachstumsschub ein. Auffallend sind zudem die Veränderungen im Kulturland. Zahlreiche Hochstammbäume fallen der Intensivierung der Landwirtschaft zum Opfer und neue landwirtschaftliche Bauten entstehen



## 4.2 Bevölkerungsentwicklung

### Bevölkerungsentwicklung der letzten 30 Jahre

Im Zeitraum 1990 bis 2020 hat die Einwohnerzahl der Gemeinde Bubikon von 4'530 auf rund 7'370 zugenommen.

Der durchschnittliche Zuwachs der letzten 30 Jahre beträgt rund 95 Personen pro Jahr. Dies entspricht einem durchschnittlichen jährlichen Wachstum von 1.6 %. Seit der letzten Revision von 2013 hat sich das Wachstum etwas verlangsamt und beträgt noch 1.2 % pro Jahr.

### Bevölkerungsentwicklung 1990 – 2020

#### Einwohner

■ Bubikon

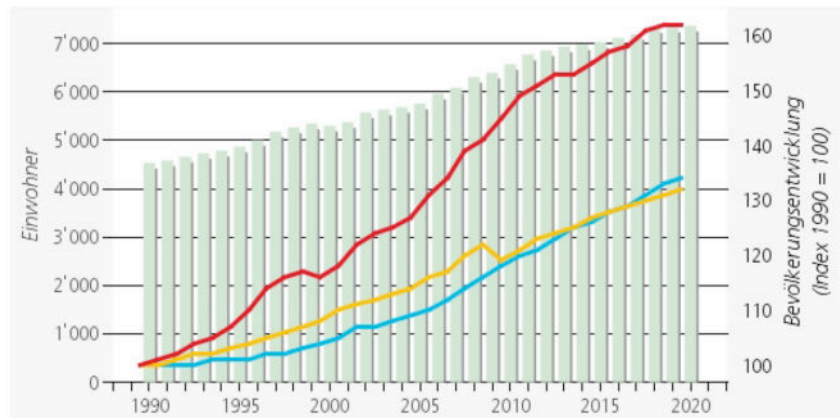
#### Bevölkerungsentwicklung

— Gemeinde Bubikon

— Region Oberland West

— Kanton Zürich

Quelle: Statistisches Amt, Kt. Zürich



### Bevölkerungsentwicklung im Vergleich

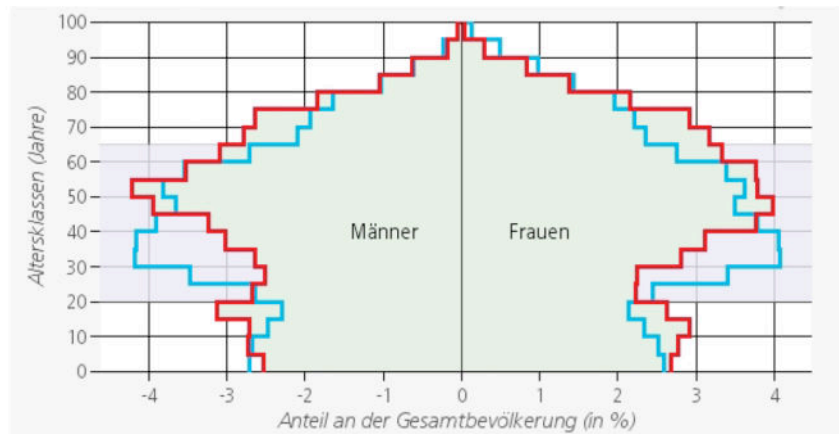
Im regionalen und kantonalen Vergleich verzeichnete die Gemeinde seit 1990 ein stark überdurchschnittliches Wachstum. Seit 2013 entspricht das prozentuale Wachstum in etwa dem regionalen und kantonalen Werten.

Bei einer Fortschreibung der Bevölkerungsentwicklung der letzten 30 Jahre ergäbe sich für das Jahr 2040 eine Einwohnerzahl von rund 9'260.

### 4.3 Altersstruktur

Die Alterspyramide von Bubikon zeigt, dass der Bereich der mittleren Jahrgänge (40–60-Jährigen) am stärksten vertreten ist. Dabei handelt es sich um die geburtenstarken Jahrgänge der Nachkriegszeit (Generation Babyboomer), bevor ab 1965 mit dem "Pillenknicke" die Geburtenraten deutlich zurückgingen. Auffallend ist zudem die deutliche Untervertretung bei den 20–40-Jährigen. Offenbar ziehen einige junge Erwachsene aus Bubikon für die ersten Berufsjahre weg.

**Altersstruktur 2020**  
**Bevölkerung nach Altersklassen**  
— Gemeindegrenze Bubikon  
— Kanton Zürich  
— Personen im Erwerbsalter



Quelle: Statistisches Amt, Kt. Zürich

#### Vergleich mit Kanton

Der Vergleich mit den kantonalen Werten zeigt eine deutliche Untervertretung der 20–40-Jährigen und gleichzeitig eine Übervertretung der 45–80-Jährigen.

#### Folgerungen

Die Generation der Babyboomer wird in den kommenden Jahren das Rentenalter erreichen, womit der Anteil der über 65-Jährigen und damit der Altersquotient stark zunehmen wird. Damit dürfte auch der Bedarf an Alterswohnungen und Betreuungseinrichtungen zunehmen. Mit der kürzlich fertig gestellten Erweiterung des Zentrums Sunnegarten sollte die Gemeinde vorerst gut dafür gewappnet sein. Das Konzept Pflegeversorgung der Gemeinde Bubikon von 2016 gibt dazu weitere Hinweise.

Die deutliche Untervertretung der 20–40-Jährigen dürfte unter anderem mit der geringen Attraktivität der Gemeinde für junge Erwachsene zusammenhängen. So ist das kulturelle Angebot für diese Altersgruppe im Vergleich zu städtischen Räumen bescheiden. Gleichzeitig dürfte das geringe Angebot an bezahlbaren und zeitgemässen freien (Miet-)Wohnungen eine Rolle spielen. Die Leerwohnungsziffer lag in den vergangenen zehn Jahren im Durchschnitt bei knapp 0.6, was vergleichsweise tief ist.

## 4.4 Beschäftigtenentwicklung

### Hohe Zahl an Beschäftigten

Im Zeitraum 2011 bis 2018 hat sich die Zahl der Beschäftigten in der Gemeinde Bubikon von 3'180 auf rund 3'620 erhöht. Die Beschäftigten verteilen sich auf 557 Arbeitsstätten, von denen 35 in der Land- und Forstwirtschaft, 99 im industriellen Sektor und 423 im Dienstleistungssektor tätig sind. Der Anteil der Beschäftigten im industriellen Sektor hat sich seit 2011 leicht erhöht auf 52 Prozent (Anteil Vollzeitäquivalente 2019).

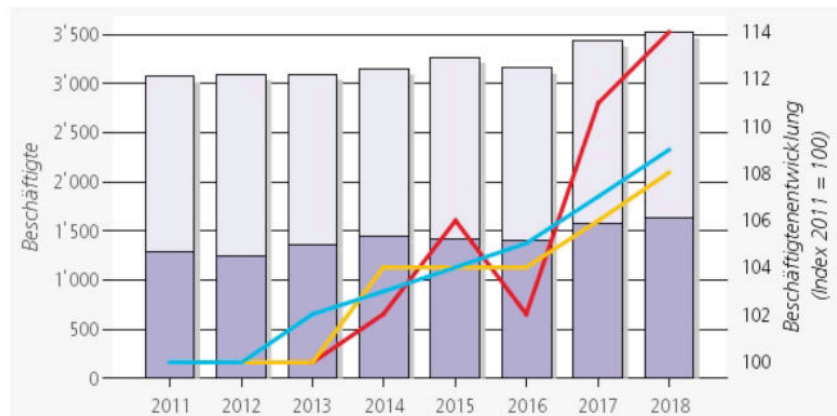
### Beschäftigtenentwicklung 2011 – 2018

#### Beschäftigte

- 2. Sektor
- 3. Sektor

#### Beschäftigtenentwicklung

- Gemeinde Bubikon
- Region Oberland West
- Kanton Zürich



Quelle: Statistisches Amt, Kt. Zürich

### Beschäftigtenentwicklung im Vergleich

Im Vergleich zum Kanton Zürich und zur Region Oberland West wies Bubikon in den vergangenen Jahren ein leicht überdurchschnittliches Beschäftigtenwachstum auf. Auffallend ist der hohe Anteil Beschäftigter im sekundären Wirtschaftssektor (Industrie, verarbeitendes Gewerbe, Hoch- und Tiefbau). Der Anteil Vollzeitäquivalente im industriellen Sektor beträgt in Bubikon sehr hohe 52 %, während in der Region Oberland und im Kanton Zürich dieser Wert bei 33 % bzw. 16 % liegt.

### Folgerungen

Das Verhältnis der Beschäftigten zur Bevölkerung lag 2018 bei 0.49, was im Vergleich zur Region (0.45) leicht überdurchschnittlich ist. Innerhalb der Gemeinde besteht insbesondere im sekundären Wirtschaftssektor ein relativ grosses Arbeitsplatzangebot, sodass der Zwang zum Pendeln gering ist. Gleichzeitig weist die Gemeinde noch grosse Reserven an Gewerbe- und Industriezonen auf, sodass grundsätzlich kein Bedarf für die Ausscheidung zusätzlicher Arbeitszonen besteht.

## 4.5 Bauzonenentwicklung

In den vergangenen 15 Jahren wurden in der Gemeinde Bubikon gemäss kantonaler Statistik 4.8 ha an Wohnzonen, 2.7 ha an Mischzonen, 8.2 ha an Arbeitszonen und 0.4 ha an Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen beansprucht. Die Bauzonenbeanspruchung war in der Tendenz leicht rückläufig. Die Gesamtfläche der Bauzonen liegt bei 188.2 ha. Der Rückgang der Gesamtfläche zwischen 2018 und 2019 ist auf eine Änderung der Erhebungsmethode zurückzuführen. Seither werden u.a. die Weilerkernzonen nicht mehr als Bauzonen angerechnet (siehe auch Hinweis unten).

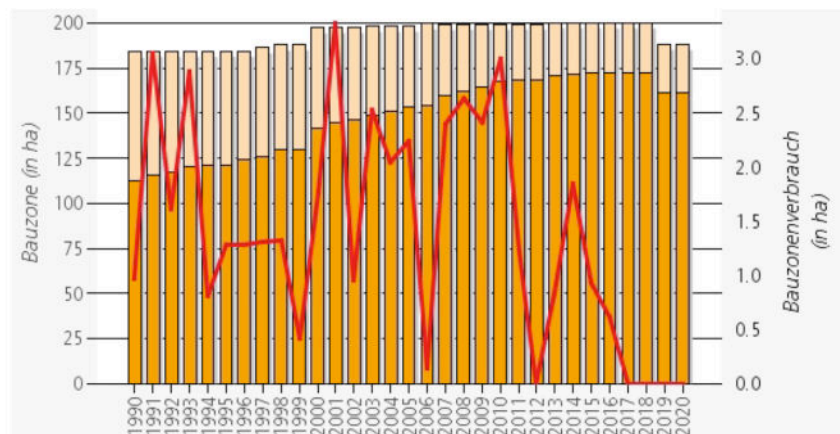
Bauzonenentwicklung 1990 - 2020

### Bauzonen

- überbaute Bauzone
- nicht überbaute Bauzone

### Bauzonenverbrauch

- Gemeinde Bubikon



Quelle: Statistisches Amt, Kt. Zürich

Hinweis: Durch die Änderung der Erhebungsmethode hat die Gesamtfläche der Bauzonen von 2018 auf 2019 um 11.9 ha abgenommen. Davon fallen 9.8 ha auf die Weilerkernzonen und 2.1 ha auf Flächen innerhalb der Gestaltungspläne Widenswil, Schwarz und Public Golf.

### Bauzonenreserven

Statistik ARE, Stand 2020

In der aktuellen Bauzonenstatistik des Kantons Zürich (Stand 2020) sind für Bubikon insgesamt 26.7 ha Bauzonenreserven ausgewiesen. Davon fallen 13.3 ha auf Wohn- und Mischzonen und 11.1 ha auf Arbeitszonen. Der Überbauungsgrad der Bauzonen liegt gesamthaft bei 86 %.

	Total	überbaut	nicht überbaut
Wohnzonen	84.3 ha	75.0 ha	9.3 ha
Mischzonen	38.2 ha	34.2 ha	4.0 ha
Arbeitszonen	49.1 ha	38.0 ha	11.1 ha
Zonen für öffentliche Bauten	16.6 ha	14.3 ha	2.3 ha
<b>Total Bauzonen</b>	<b>188.2 ha</b>	<b>161.5 ha</b>	<b>26.7 ha</b>

### **Bemessungsvorgabe**

Gemäss Raumplanungsgesetz sollen die Bauzonenreserven nicht mehr Land umfassen, als voraussichtlich innert der nächsten 15 Jahren benötigt und erschlossen wird. Überdimensionierte Bauzonen sind zu reduzieren (Art. 15 RPG).

### **Zeitraum bis Reserven aufgebraucht**



In den letzten 15 Jahren wurden insgesamt 7.5 ha Wohn- und Mischzonen überbaut, was einem durchschnittlichen jährlichen Verbrauch von 0.5 ha entspricht. Bei einer Fortschreibung dieser Entwicklung würden die nicht überbauten Wohn- und Mischzonen theoretisch für die nächsten ca. 27 Jahre ausreichen. Die bestehenden Reserven in den Wohn- und Mischzonen liegen teilweise an zentralen und mit dem öffentlichen Verkehr gut erschlossenen Lagen, sind aber aufgrund der Problematik der Baulandhortung nicht verfügbar.

Die Arbeitszonen würden rein rechnerisch für rund 20 Jahre reichen. Allerdings ist hier zu bemerken, dass die jährlichen Schwankungen beim Verbrauch von Arbeitszonen hoch sind. Bei Ansiedlung eines neuen Betriebes kann in kurzer Zeit eine grosse Fläche überbaut werden.

### **Folgerungen**

Es besteht kein Spielraum für die Erweiterung von Wohn-, Misch- oder Arbeitszonen. Einzonungen wären höchstens mit flächengleicher Kompensation (Auszonungen) denkbar. Die Wohn- und Mischzonen müssen als überdimensioniert betrachtet werden, weshalb Auszonungen zu prüfen sind. Damit könnte möglicherweise auch der Problematik der Baulandhortung entgegengewirkt werden. Von Auszonungen nicht betroffen sind die Arbeitszonen und die Zonen für öffentliche Bauten, bei denen ein längerfristiger Planungshorizont gilt. Zudem liegt ein Grossteil der Reserven in Arbeitsplatzgebieten von regionaler Bedeutung.



Baulandreserven Bubikon

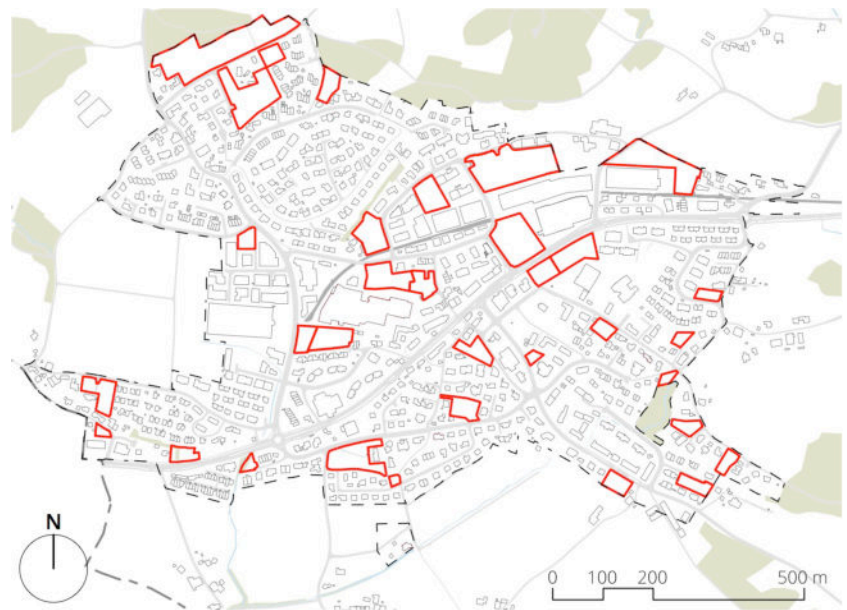
-  Nicht überbaute Bauzonen
-  Bauzonengrenze



Quelle: Eigene Erhebungen auf Basis GIS  
ZH; Überbauungsstand Mai 2022

Baulandreserven Wolfhausen

-  Nicht überbaute Bauzonen
-  Bauzonengrenze



Quelle: Eigene Erhebungen auf Basis GIS  
ZH; Überbauungsstand Mai 2022

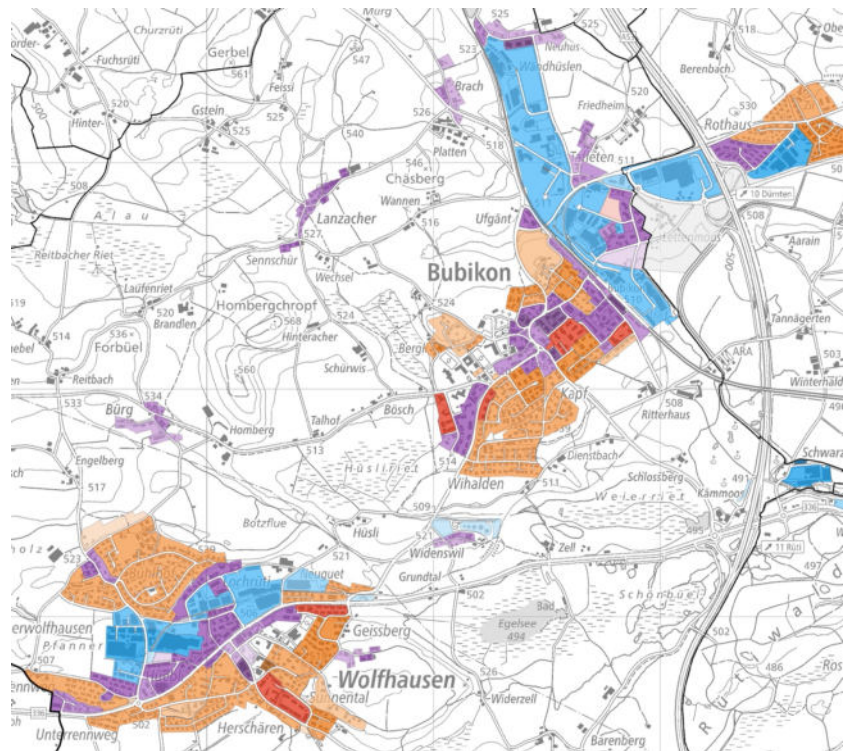
## 4.6 Ausbaugrad und Nutzungsdichte

### Ausbaugrad in Wohn- und Arbeitszonen tief

Der Ausbaugrad ist der Quotient aus gebauten Geschossflächen zu zulässigen Geschossflächen. Laut der kantonalen Statistik liegt der durchschnittliche Ausbaugrad in den Wohnzonen bei 52.7 %, in den Mischzonen bei 71.7 % und in den Arbeitszonen bei 45.1 % (Stand 2019). Dies bedeutet, dass insbesondere in den Wohnzonen und den Arbeitszonen noch viel Spielraum für bauliche Verdichtungen im bereits überbauten Gebiet besteht. Über alle Bauzonen betrachtet hat der Ausbaugrad in den letzten 15 Jahren von 42.5 % auf 53.3 % zugenommen.

#### Ausbaugrad in Prozent

Wohnzonen W1/W2	Wohnzonen W3 und höher	Mischzonen	Industriezonen
< 11%	< 11%	< 11%	< 11%
11-30%	11-30%	11-30%	11-30%
31-60%	31-60%	31-60%	31-60%
61-90%	61-90%	61-90%	61-90%
91-100%	91-100%	91-100%	91-100%



Quelle: GIS ZH, 6.1.2022

### Ausbaugrad im Vergleich

Im Vergleich zur Region und zum Kanton Zürich ist der aktuelle Ausbaugrad in Bubikon bei den Wohnzonen sehr tief. Bei den Mischzonen liegt der Ausbaugrad im regionalen Durchschnitt. Der Ausbaugrad in den Arbeitszonen ist im Vergleich zur Region und zum Kanton wiederum unterdurchschnittlich.

Der Kanton Zürich strebt einen Ausbaugrad von 80 % an. Von diesem Zielwert ist die Gemeinde insbesondere in den Wohn- und Arbeitszonen weit entfernt.

Ausbaugrad in überbauten Bauzonen  
Statistik ARE, Stand 2019

	Wohnzonen	Mischzonen	Arbeitszonen	Total
Bubikon	52.7 %	71.7 %	45.1 %	53.3 %
Region	72.8 %	71.1 %	49.5 %	64.8 %
Kanton	72.2 %	78.9 %	52.1 %	69.9 %

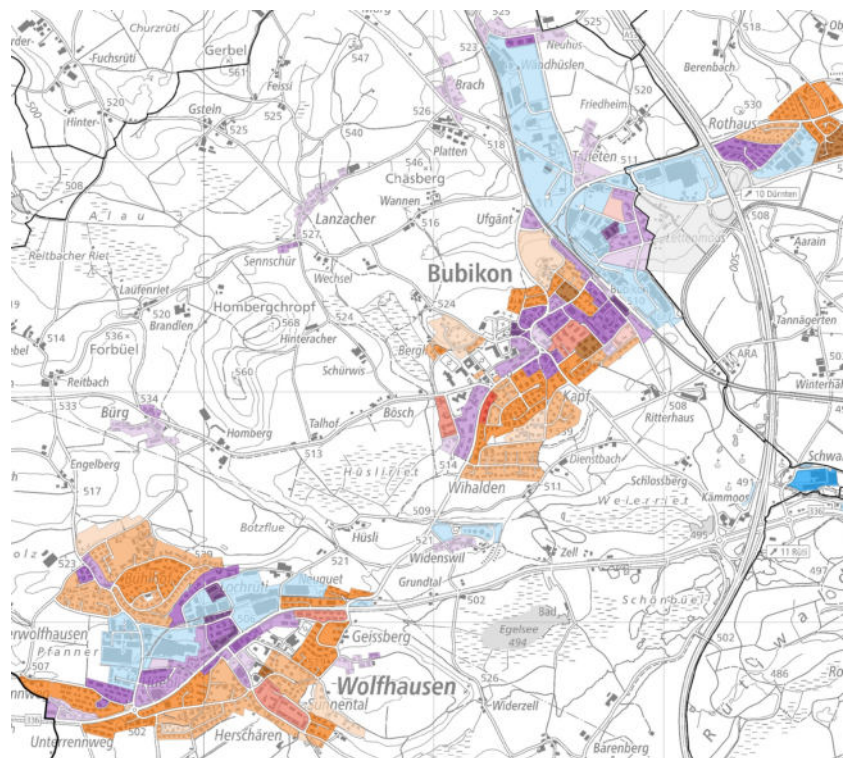


## Nutzungsdichte

Die Nutzungsdichte zeigt die Anzahl Einwohner und Beschäftigte pro Hektare Bauland. Gemäss Quartieranalyse im kantonalen GIS-Browser zeigt sich, dass in den grossflächigen 1- und 2-geschossigen Wohnzonen die Nutzungsdichte in der Regel zwischen 25 und 75 Personen / ha liegt. In den 3-geschossigen Wohnzonen liegt die Nutzungsdichte hingegen meistens deutlich über 100 Personen / ha. In den Mischzonen, zu welchen die Kernzone, Weilerkernzone, Zentrumzone und die 3-geschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung gehören, ist das Nutzungsdichte je nach Zone sehr heterogen. Die Bandbreite erstreckt sich von weniger als 50 Personen / ha in Weilerkernzonen bis zu 200 Personen / ha in Teilen des Bahnhofareals.

Nutzungsdichte (Einwohner + Beschäftigte pro ha)

Nutzungsdichte			
Reservezone			
Wohnzonen W1/W2	Wohnzonen W3 und höher	Mischzonen	Industriezonen
< 25	< 100	< 50	< 75
25 - 50	100 - 150	50 - 100	75 - 125
50 - 100	150 - 250	100 - 150	125 - 250
> 100	> 250	> 150	> 250



Quelle: GIS ZH, 6.1.2022

## Folgerungen

Der Ausbaugrad in den Wohnzonen ist sehr tief, was mit einer geringen Nutzungsdichte in den 1- und 2-geschossigen Wohnzonen einhergeht. Die Möglichkeiten zur Nachverdichtung sind in diesen Zonen im Rahmen der bestehenden Zonenbestimmungen besonders gross. Um die Einwohnerdichte und das Wohnungsangebot zu erhöhen, sind Anreize zur Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten zu prüfen. Gleichzeitig soll die Nachverdichtung nicht auf Kosten der hohen Wohn- und Siedlungsqualität gehen.

## 4.7 Kapazitätsabschätzung Zonenplan

### Einwohnerkapazität gemäss rechtskräftigem Zonenplan

Als Grundlage zur Berechnung des Fassungsvermögens des Zonenplans dient die rechtskräftige Bau- und Zonenordnung. Zudem dienen verschiedene Statistiken des kantonalen Amtes für Raumentwicklung als Datenbezugsquelle.

Theoretische Bauzonenkapazität Zonenplan 2013 (gerundete Werte)

	Zuwachs	Einwohner
Einwohner überbaute Bauzone (2019) (Total 7'349 E minus 858 E in Weilerkernzonen (WK) und ausserhalb Bauzone)		6'490
Potenzial innerhalb überbauter Bauzonen	+ 730	7'220
Potenzial in nicht überbauten Bauzonen	+ 950	7'440
<b>Fassungsvermögen rechtskräftiger Zonenplan</b>	<b>+ 1'680</b>	<b>8'170</b>
<b>Fassungsvermögen rechtskräftiger Zonenplan</b> (inkl. E in WK und ausserhalb Bauzone)	<b>+ 1'680</b>	<b>9'030</b>

Hinweis: Berechnungen auf Basis neuerer Zahlen (Stand 2020 / 2021) sind aufgrund unvollständiger Daten noch nicht möglich.

Berechnungsmethode

Die Berechnung geht davon aus, dass innerhalb der bereits überbauten Bauzonen bis 2035 20 % der bestehenden Geschossflächenreserven genutzt werden. In den noch nicht überbauten Bauzonen wird angenommen, dass der Ausbaugrad bei 90 Prozent liegt.

Ergebnisse

In den bereits überbauten Gebieten besteht ein Verdichtungspotenzial von rund 730 Einwohnern. Die noch nicht überbauten Bauzonen bieten Platz für noch rund 950 Einwohner. Der rechtskräftige Zonenplan hat demnach ein Fassungsvermögen von insgesamt ca. 9'030 Einwohnern.

### Bevölkerungsprognose und Wachstum gemäss ROK-ZH

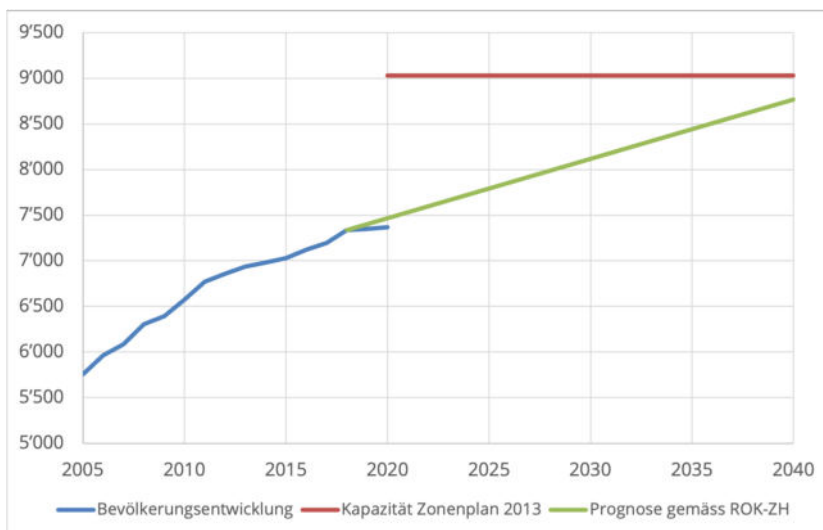
Gemäss aktueller Bevölkerungsprognose des Statistischen Amtes des Kantons Zürich wird bis ins Jahr 2040 mit 1.871 Millionen Einwohnern im Kanton Zürich gerechnet (Szenario "Trend ZH 2021"). Mit der Einhaltung des theoretischen Bevölkerungszuwachses gemäss kantonalem Raumordnungskonzept (ROK-ZH) (20 % des Bevölkerungszuwachses in den Handlungsräumen "Landschaft unter Druck" sowie "Natur- und Kulturlandschaft") würden diese Räume bis 2040 um insgesamt etwa 70'900 Personen wachsen. Wird dieser theoretische Zuwachs auf Bubikon umgerechnet, würde die Bevölkerungszahl bis 2040 um rund 1'430 Personen auf 8'760 Einwohner zunehmen. Dabei handelt es sich um einen theoretischen Wert, welcher auf kommunaler Ebene einen Vergleich der gemäss kantonalem Richtplan angestrebten Bevölkerungsentwicklung mit der Bauzonenkapazität erlaubt.

Bevölkerungsprognose gemäss Szenario  
Trend ZH 2021 nach Handlungsräumen

	Bevölkerung 2018	Bevölkerung 2040	Zuwachs
Kanton Zürich	1'516'798	1'871'300	354'502
Handlungsräume 1-2	1'152'890	1'436'492	283'602
Handlungsräume 3-5	363'908	434'808	70'900
<b>Bubikon (Handlungsraum 3-5)</b>	<b>7'335</b>	<b>8'764</b>	<b>1'429</b>

Quellen: Statistisches Amt Kt. ZH, eigene  
Berechnungen

Bevölkerungsentwicklung und -prognose  
im Vergleich zur Bauzonenkapazität



Quellen: Statistisches Amt Kt. ZH, eigene  
Berechnungen

## Folgerung

Das Bevölkerungswachstum gemäss kantonalem Raumordnungs-konzept sagt umgerechnet für die Gemeinde Bubikon im Vergleich zur bisherigen Bevölkerungsentwicklung ein verlangsamtes Wachstum voraus.

Die Bauzonen sind nach Art. 15 Raumplanungsgesetz (RPG) so zu dimensionieren, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen. Überdimensionierte Bauzonen sind zu reduzieren. Die Kapazität des rechtskräftigen Zonenplans reicht gemäss Berechnung über das Jahr 2040 hinaus. Folglich sind Einzonungen praktisch ausgeschlossen und Auszonungen zu prüfen.

## 5 QUARTIERANALYSE

### Identifizierung von Schlüsselgebieten der Innenentwicklung

Die seit einigen Jahren zur Verfügung stehenden Daten auf Quartier-ebene sind eine wichtige Grundlage der Siedlungsanalyse. Wichtigste Datenquellen sind das Gebäude- und Wohnungsregister (GWR), das Einwohnerregister (EWR) und die Statistik der Unternehmensstruktur (STATENT). Mit der nachfolgenden Analyse sollen Quartiere identifiziert werden, welche in den nächsten 15 bis 20 Jahren für eine Innenentwicklung geeignet sind.

## 5.1 Altersstruktur

### Bedeutung der Altersstruktur auf die Siedlungsentwicklung

Die Altersstruktur liefert Hinweise auf mögliche bevorstehende Veränderungen der Bewohnerschaft eines Quartiers. Quartiere mit einem hohen Familienanteil bzw. einem hohen Anteil schulpflichtiger Kinder dürften in den kommenden Jahren stabil sein. Umgekehrt sind in Quartieren mit einem tiefen Anteil schulpflichtiger Kinder Änderungen der Bewohnerschaft eher möglich. Zudem ist in überalterten Quartieren ein Generationenwechsel absehbar. Solche Handänderungen gehen oft mit baulichen Veränderungen einher.

Quartiere mit einem Anteil schulpflichtiger Kinder < 25 % in Bubikon



Quartiere mit einem Anteil schulpflichtiger Kinder < 25 % in Wolfhausen



Quelle: Daten "Quartieranalyse", GIS ZH, Stand 2019

Quartiere mit einem Anteil Personen in  
später Pensionierungsphase > 25 % in  
Bubikon



Quartiere mit einem Anteil Personen in  
später Pensionierungsphase > 25 % in  
Wolfhausen



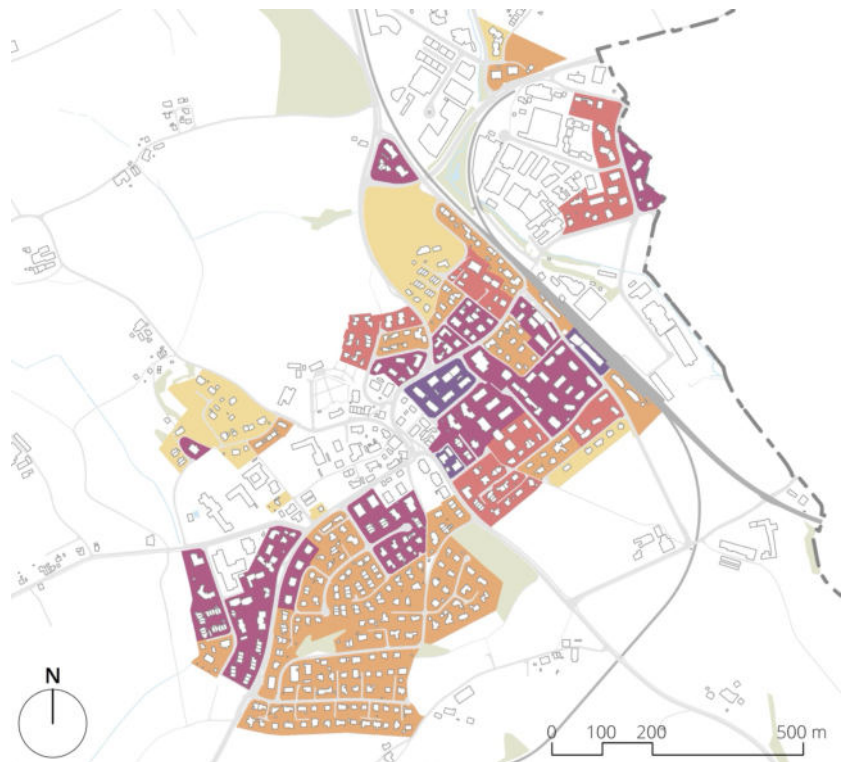
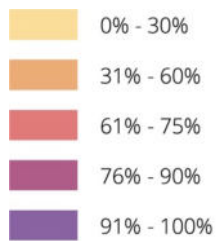
Quelle: Daten "Quartieranalyse", GIS ZH,  
Stand 2019

## 5.2 Ausbaugrad

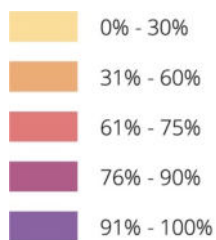
### Verhältnis zwischen bestehender und zulässiger Ausnutzung

Der Ausbaugrad definiert das Verhältnis zwischen der bestehenden und der zulässigen Ausnutzung. Je tiefer der Ausbaugrad ist, desto höher sind die Anreize zur Nachverdichtung. Gemäss der kantonalen Statistik liegt der durchschnittliche Ausbaugrad in den Wohnzonen von Bubikon bei tiefen 53 % und in den Mischgebieten bei 72 %.

Ausbaugrad in den Wohn- und Mischzonen in Bubikon



Ausbaugrad in den Wohn- und Mischzonen in Wolfhausen



Quelle: Daten "Quartieranalyse", GIS ZH, Stand 2018



### 5.3 Gebäudealter

#### Hoher Anteil älterer Bausubstanz

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 den nachfolgenden Karten nicht berücksichtigt ist, ob ein Gebäude in den letzten Jahren umfassend saniert wurde. Grundlage der Auswertung ist das Baujahr, welches in den Daten des Kantons angegeben ist.

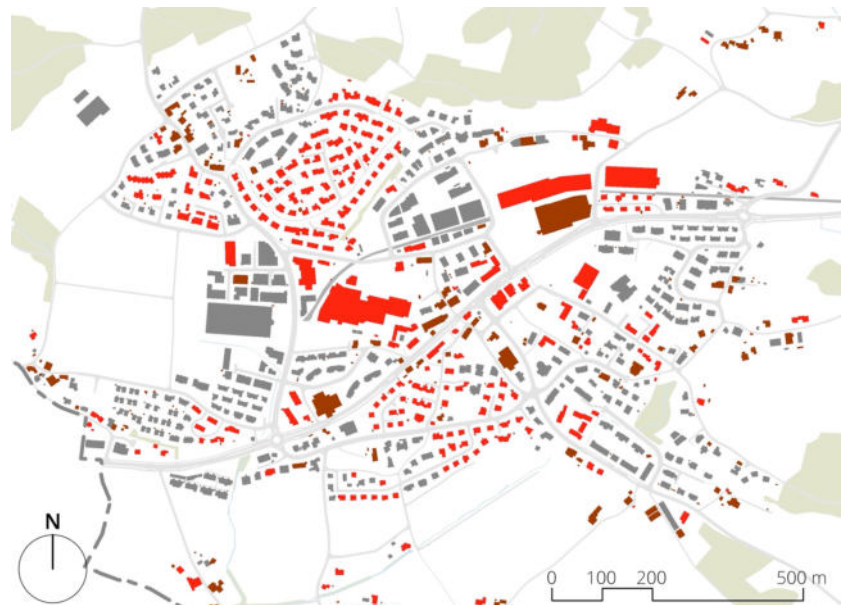
Gebäudealter in Bubikon  
(ohne Berücksichtigung von Sanierungen  
und Renovationen)

-  Gebäude vor 1945
-  Gebäude 1945 bis 1980
-  Gebäude nach 1980



Gebäudealter in Wolfhausen  
(ohne Berücksichtigung von Sanierungen  
und Renovationen)

-  Gebäude vor 1945
-  Gebäude 1945 bis 1980
-  Gebäude nach 1980



Quelle: Daten "Quartieranalyse", GIS ZH,  
Stand 2019

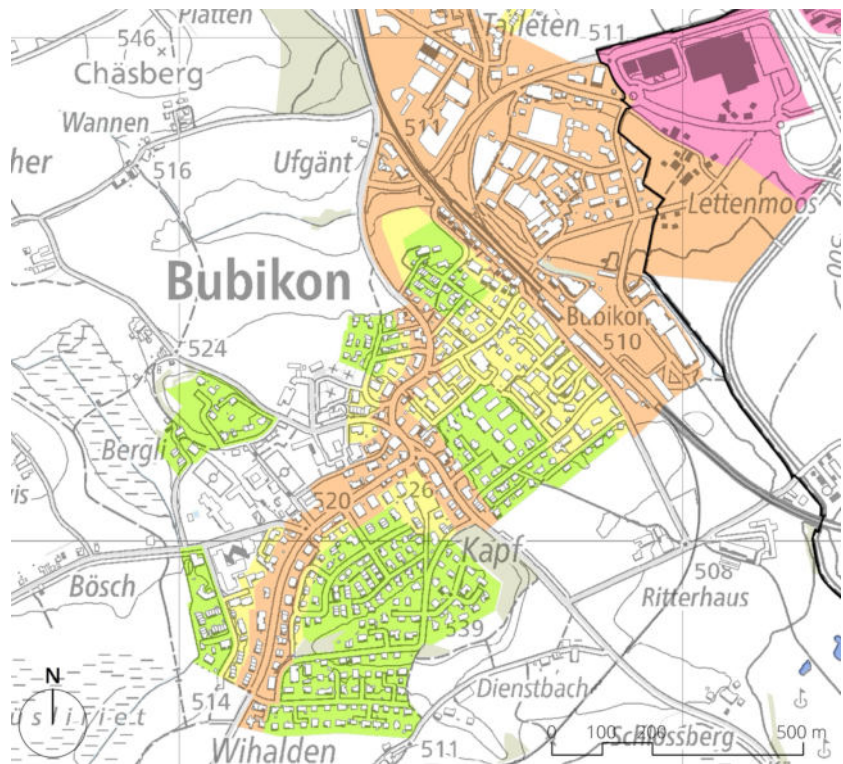
## 5.4 Lageklassen

### Bedeutung der Lageklassen

Die Grundstücks-Lageklassen dienen zur Berechnung des Eigenmietwertes für das Steueramt. Sie liefern somit Hinweise auf den Landwert von Quartieren. Je höher der Landwert, desto grösser ist der Anreiz für Investoren zur baulichen Erneuerung und zur Ausschöpfung der inneren Reserven.

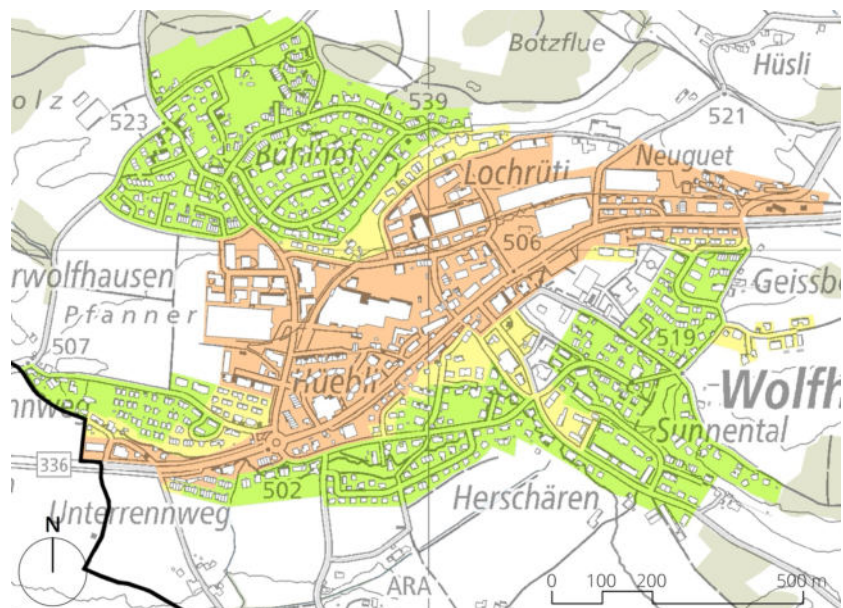
Lageklassen 2019 in Bubikon

-  Lageklasse 1
-  Lageklasse 2
-  Lageklasse 3



Lageklassen 2019 in Wolfhausen

-  Lageklasse 1
-  Lageklasse 2
-  Lageklasse 3



Quelle: GIS ZH, Stand 2019

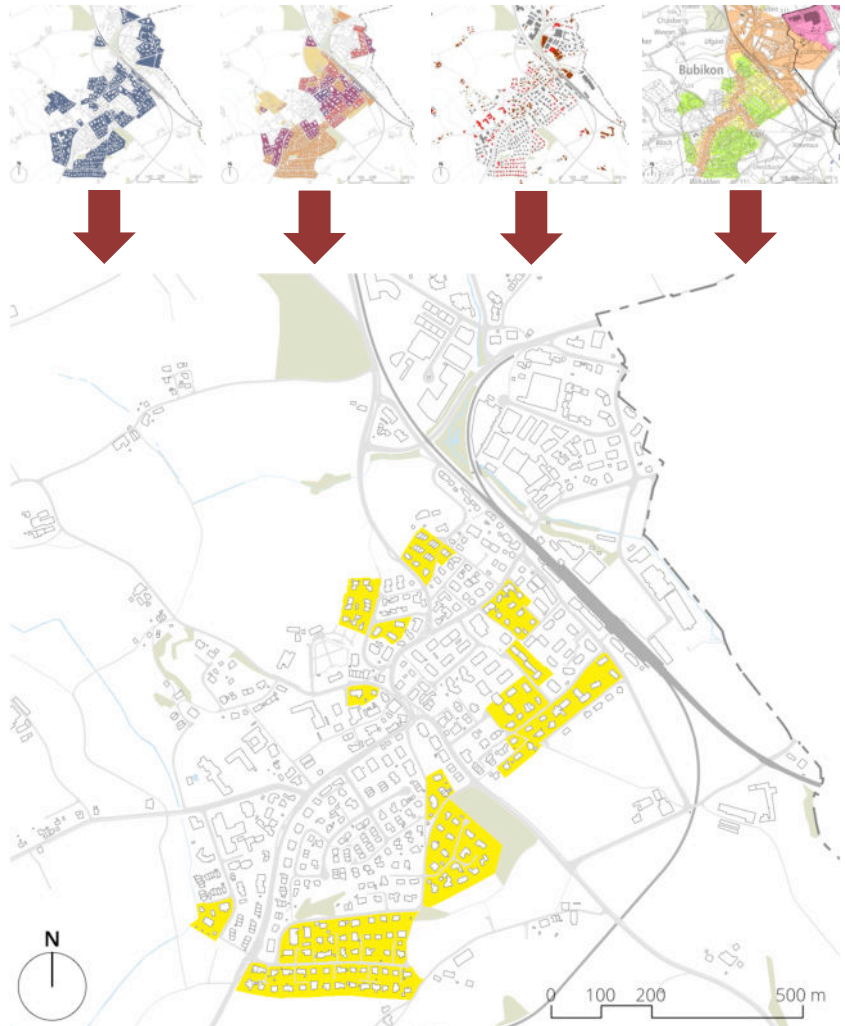


## 5.5 Indizien für Strukturveränderungen

Mit der Überlagerung der Indikatoren Altersstruktur, Ausbaugrad, Gebäudealter und Lageklassen lassen sich Gebiete identifizieren, in welchen in den kommenden Jahren grössere strukturelle und bauliche Veränderungen wahrscheinlich sind.

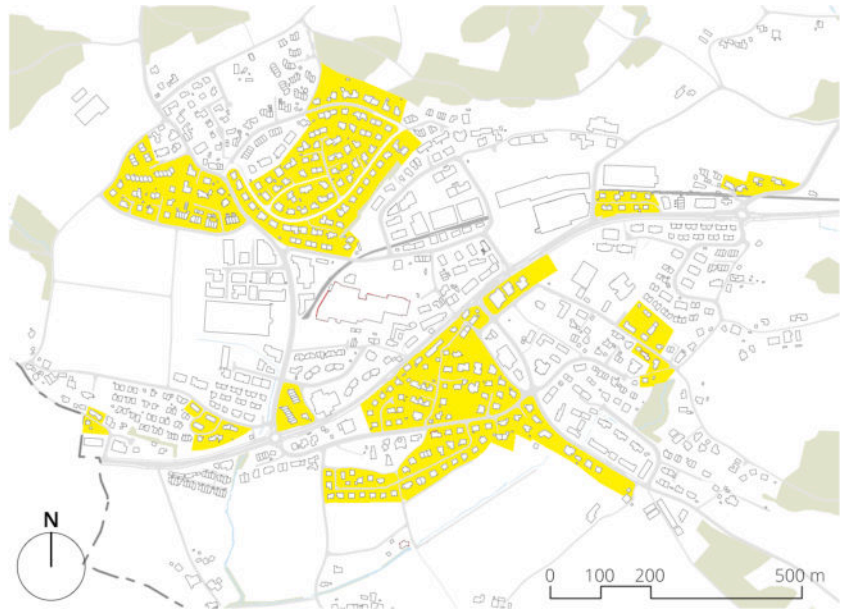
Der nachfolgende Plan zeigt die Quartiere mit hohem Veränderungsdruck. Die Gebiete erfüllen drei der folgenden vier Merkmale:

- die Bewohnerschaft ist überaltert (Personen in später Pensionierungsphase) oder umfasst wenige schulpflichtige Kinder
- die Grundstücke sind mehrheitlich unternutzt (Ausbaugrad < 75%)
- die Mehrheit des Gebäudebestandes wurde zwischen 1945 und 1980 erstellt
- Es handelt sich um gute Wohnlagen (Lageklassen 1 und 2)



Quartiere mit hohem Veränderungsdruck in Bubikon

Quartiere mit hohem Veränderungsdruck in Wolfhausen

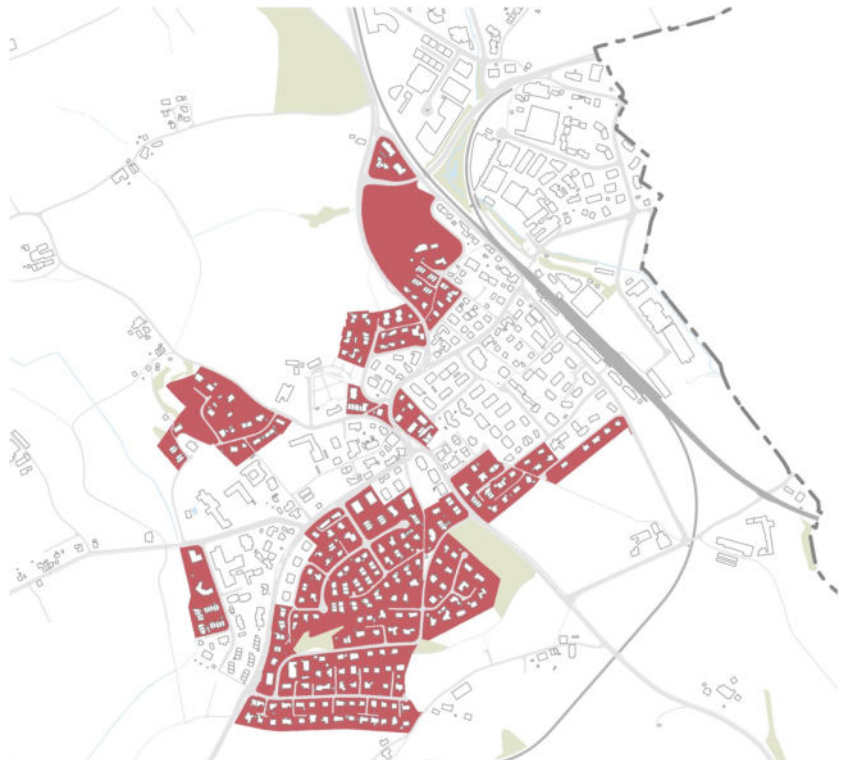


## 5.6 Eigentumsstruktur

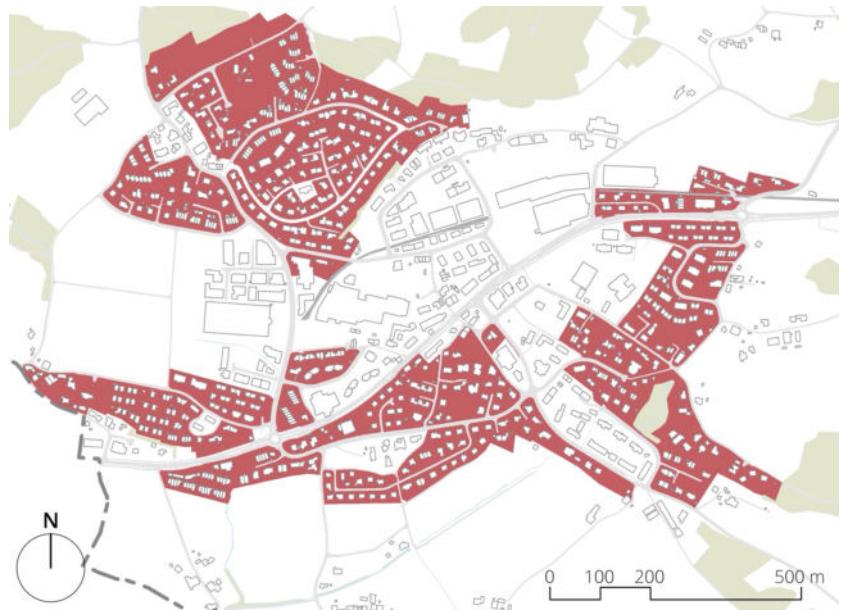
### Einfluss der Eigentumsstruktur auf die Innenentwicklung

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

Quartiere mit Anteil EFH > 66 %  
in Bubikon



Quartiere mit Anteil EFH > 66 %  
in Wolfhausen

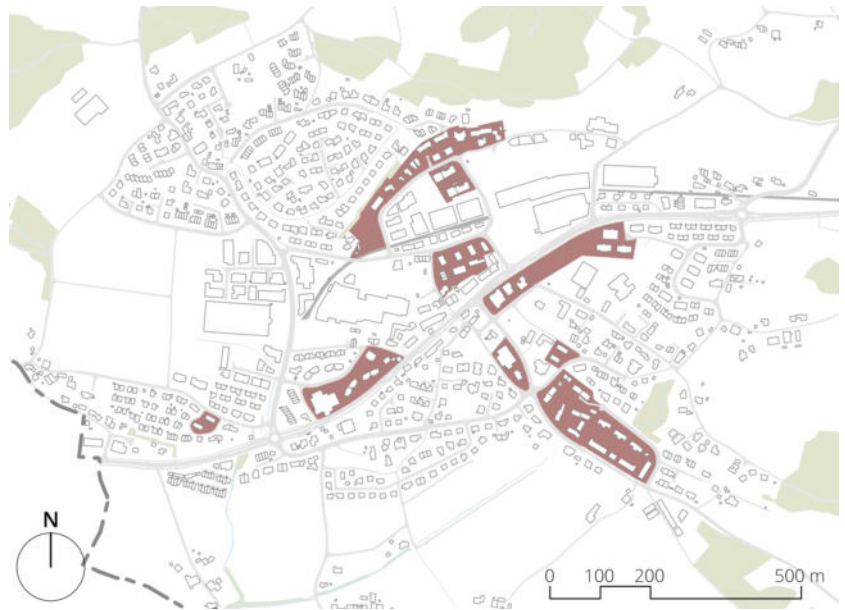


Quelle: Daten "Quartieranalyse", GIS ZH,  
Stand 2019

Quartiere mit Anteil Stockwerkeigentum  
in MFH > 50 % in Bubikon



Quartiere mit Anteil Stockwerkeigentum  
in MFH > 50 % in Wolfhausen



Quelle: Daten "Quartieranalyse", GIS ZH,  
Stand 2019

## 5.7 Erkenntnisse aus der Quartieranalyse




### Potenzielle Veränderungsgebiete in Bubikon und Wolfhausen

Die Gemeinde Bubikon weist einige Quartiere auf, welche aufgrund der Altersstruktur, des Ausbaugrades, des älteren Gebäudebestandes und der Lageklasse einem grösseren Veränderungsdruck hinsichtlich Innenentwicklung unterworfen sind. Im Ortsteil Bubikon handelt es sich primär um die Wohngebiete Wihalden und Chapf sowie kleinere Gebiete im Einzugsgebiet des Bahnhofs. In Wolfhausen sind die Gebiete Bühlhof / Oberwolfhausen und südlich der Landstrasse (Schachenstrasse / Etzelstrasse) betroffen. Gleichzeitig weisen diese Gebiete mehrheitlich einen grossen Anteil an Einfamilienhäusern auf, was die Innentwicklung etwas bremsen dürfte. Gleichwohl dürfte in diesen Gebieten eine Innenentwicklung respektive Nachverdichtung in den nächsten 15 bis 20 Jahren stattfinden – auch ohne planerische Massnahmen. Darüber hinaus besitzen die noch nicht überbauten Wohn- und Mischzonen ein grosses Entwicklungspotenzial. Diesbezüglich sind die Gebiete Sennweid, Rosswies und Bummeren in Bubikon besonders hervorzuheben.

ÖV-Erschliessungsgüte der Veränderungsgebiete





Aus raumplanerischer Sicht soll die Siedlungsentwicklung nach innen primär an den mit dem öffentlichen Verkehr gut erschlossenen Lagen stattfinden. Als gut erschlossen gelten grundsätzlich die Lagen mit ÖV-Güteklasse B und C. Diese liegen in Bubikon innerhalb eines 500 m-Radius rund um den Bahnhof und entlang der Hauptachsen Wolfhauserstrasse und Landstrasse. Die peripherer gelegenen Gebiete Bühlhof/Oberwolfhausen und Ellenbogenstrasse sind demgegenüber für eine Verdichtung wenig geeignet.

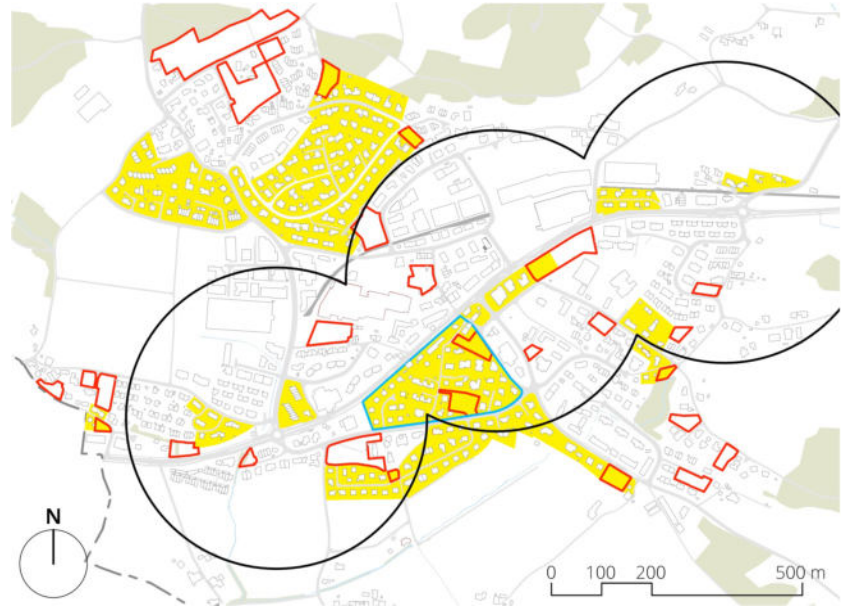
Potenzielle Veränderungsgebiete in Bubikon

-  Quartiere mit hohem Veränderungsdruck
-  Nicht überbaute Wohn- und Mischzonen
-  ÖV-Güteklassen B+C



Potenzielle Veränderungsgebiete in  
Wolfhausen

-  Quartiere mit hohem Veränderungsdruck
-  Wohngebiete mit Verdichtungspotenzial
-  Nicht überbaute Wohn- und Mischzonen
-  ÖV-Güteklassen B+C



Kein Handlungsbedarf in Wohnzonen W1  
und W2

Die potenziellen Veränderungsgebiete liegen mit wenigen Ausnahmen innerhalb der Wohnzone W1 und W2. Um eine quartierverträgliche Siedlungserneuerung sicherstellen zu können, wurden im Rahmen der BZO-Revision von 2013 die Vorschriften bezüglich der Dachgeschosse und der Dachgestaltung angepasst. So wurde unter anderem die Anzahl Dachgeschosse in allen Wohnzonen auf ein Dachgeschoss beschränkt und die zulässige Firsthöhe von 7 m auf 5 m reduziert.

Gewisse Gebiete der Wohnzonen W1 und W2 sind relativ zentral gelegen respektive durch den öffentlichen Verkehr gut erschlossen. Es ist daher zu prüfen, ob in diesen Gebieten bewusst eine höhere Dichte zugelassen werden soll (siehe Abbildungen oben, "Wohngebiete mit Verdichtungspotenzial").

Eine generelle Anpassung der Zonenbestimmungen in Richtung höhere Dichte dürfte jedoch nicht sinnvoll sein, da die quartierverträgliche Erneuerung nach wie vor wichtig ist. Vielmehr kann durch die Erneuerung und Aktivierung der zahlreichen Reserven in den Misch- und Zentrumsgebieten ein grosses zusätzliches Einwohnerpotenzial geschaffen werden.

## 6 LEITLINIEN FÜR DIE RÄUMLICHE ENTWICKLUNG

### Bestandteile

Das räumliche Entwicklungsleitbild (REL) 2040 besteht aus einem Plan im Massstab 1:7'500 und dem vorliegenden Bericht.

### Planform

Die Planform des REL umschreibt die thematischen und örtlichen Ziele in den Bereichen Siedlung, Landschaft und Verkehr. Die Planinhalte sind bei der anschliessenden Revision der Richt- und Nutzungsplanung zu berücksichtigen und nach Möglichkeit zu konkretisieren. Dabei handelt sich nicht um eine abschliessende Aufzählung, sondern um eine Auswahl der wichtigsten Themen, die im weiteren Verlauf der Planung präzisiert und ergänzt werden können.

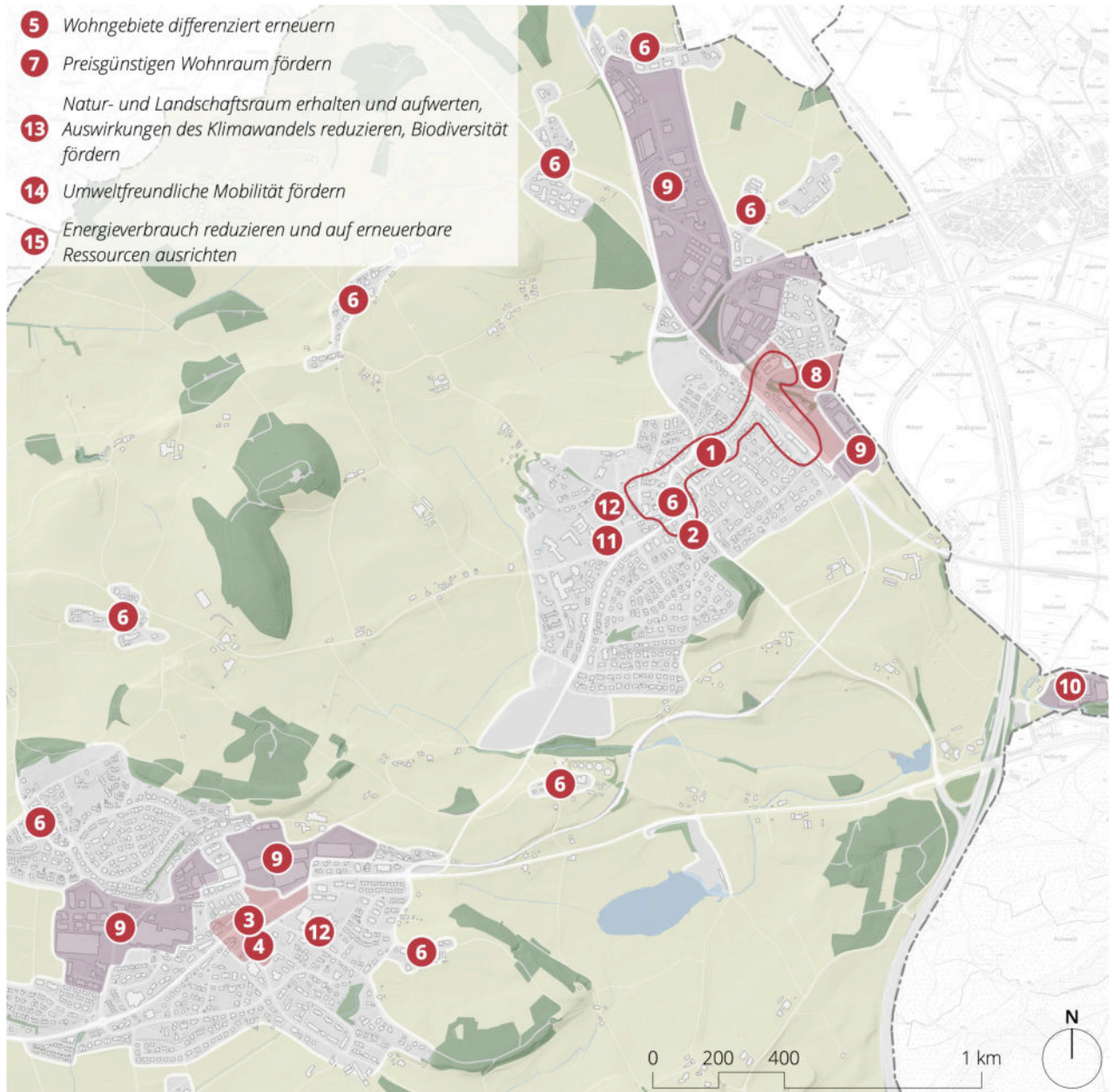
### Textform

Auf den folgenden Seiten werden die Leitlinien beschrieben und die jeweiligen Ziele und Handlungsfelder für die künftige Entwicklung definiert. Die Reihenfolge entspricht keiner Gewichtung. Die jeweiligen Ziele sind mit Blick auf die Wunschbilanz im Jahr 2040 umschrieben. Dies entspricht etwa dem Planungshorizont von 15 Jahren (Genehmigung Richt- und Nutzungsplanung ca. 2024). Einzelne Leitlinien werden mit Ideenskizzen untermalt. Diese dienen primär als Kommunikationsmittel und Diskussionsgrundlage im Ortsplanungsprozess. Sie müssen im weiteren Planungsprozess überprüft und vertieft werden. Im Sinne von Ideenskizzen nehmen sie die Umsetzung nicht vorweg.

### Leitlinien

Die Leitlinien umfassen folgende 15 Handlungsfelder:

1. Zentrum Bubikon stärken und vernetzen
2. Chilbiplatz Bubikon aufwerten
3. Zentrum Wolfhausen entwickeln
4. Innere Reserven Landiparkplatz nutzen
5. Wohngebiete differenziert erneuern
6. Ortsbild bewahren und pflegen
7. Preisgünstigen Wohnraum fördern
8. Mischgebiete Sennweid und Rosswies entwickeln
9. Arbeitsplatzgebiete erhalten, Konflikte zwischen Wohnen und Arbeiten minimieren
10. Gewerbegebiet Schwarz weiterentwickeln
11. Werkhof Bubikon neu organisieren
12. Moderne Schul- und Sportinfrastrukturen schaffen
13. Natur- und Landschaftsraum erhalten und aufwerten, Auswirkungen des Klimawandels reduzieren, Biodiversität fördern
14. Umweltfreundliche Mobilität fördern
15. Energieverbrauch reduzieren und auf erneuerbare Ressourcen ausrichten



Übersicht Handlungsfelder



## 6.1 Zentrum Bubikon stärken und vernetzen

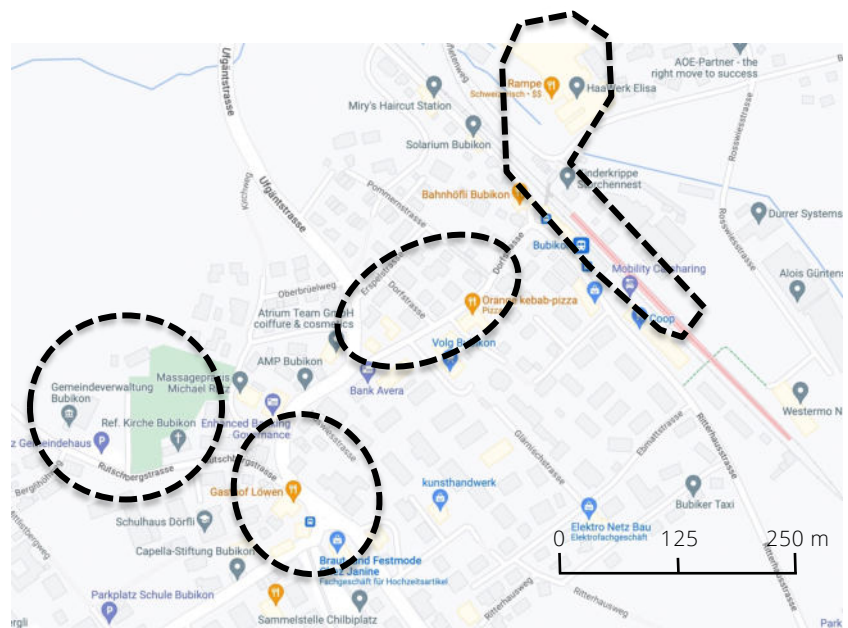
### Ausgangslage

Das Ortszentrum von Bubikon ist heute schwach ausgeprägt. Anhand der publikumsorientierten Nutzungen (Geschäfte, Läden) lassen sich vier Teilgebiete herauschälen:

- Bahnhof Bubikon (Coop, Drogerie, Bistro etc.)
- Dorfstrasse (Volg, Post, Bankomat)
- Alter Dorfkern mit Gasthof Löwen, Blumengeschäft, Chilbiplatz
- Reformierte Kirche, Gemeindehaus und Feuerwehr

Diese dezentrale Konstellation erschwert die Herausbildung eines funktionierenden Zentrums und die Nutzung von Synergien. Die Dorfstrasse verbindet den alten Dorfkern mit dem Bahnhof. Nordöstlich des Bahnhofs besteht mit dem Gebiet Sennweid eine grosse Baulandreserve in unmittelbarer Bahnhofsnähe. Die Entwicklung dieses Areals könnte das Zentrum am Bahnhof stärken. Ein Einbahnsystem auf der Dorfstrasse (Abschnitt Huswiesstrasse–Bahnhof) wurde geprüft und qualifiziert verworfen (lange Umwegfahrten).

Öffentliche und publikumsorientierte Nutzungen in Bubikon und Teilgebiete des Zentrums Bubikon



Quelle Basiskarte: Google Maps

### Leitlinie 1

Die Dorfstrasse ist als Verbindungsachse zwischen dem alten Dorfkern und dem Bahnhof zu stärken. Dabei ist der Strassenraum unter Berücksichtigung der Vorzonen und der ersten Bebauungstiefe gestalterisch aufzuwerten. Die Struktur mit den bestehenden, teilweise inventarisierten Gebäuden und Bürgerhäusern und den verbliebenen schützenswerten Gärten soll erhalten werden. Zur Erhöhung des Gestaltungsspielraums sind weitere Lösungsoptionen zu prüfen.

### Wunschbilanz 2040

- Die Dorfstrasse ist als zentrale Verbindungsachse vom alten Dorfkern zum Bahnhof gestärkt und gestalterisch aufgewertet.

- Der Strassenraum der Dorfstrasse ist gestalterisch aufgewertet und lädt zusammen mit den publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen und Baumpflanzungen zum Flanieren ein.
- Die bestehende Struktur mit Punktbauten und den nordwestseitig verbliebenen charakteristischen Gartenanlagen der alten Bürgerhäuser ist erhalten. Südostseitig wurden bei Neubauten die Chancen von publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen genutzt und die Vorzonen zwischen Strasse und Fassade entsprechend gestaltet.
- Die Gebiete Sennweid und Rosswies tragen als gemischt genutzte Gebiete zur Stärkung des Teilzentrums am Bahnhof bei (Leitlinie 8).



Begegnungszone am Bahnhof



Volg und Post an der Dorfstrasse



Dorfstrasse mit charakteristischen Vorgärten und Einfriedungen (Quelle: Google)



Ideenskizze Entwicklung Dorfstrasse

## 6.2 Chilbiplatz Bubikon aufwerten

### Leitlinie 2

Der Chilbiplatz ist gestalterisch aufzuwerten. Ziel ist es einen identitätsstiftenden Begegnungsort für die Bevölkerung von Bubikon zu schaffen. Der Platz soll als multifunktional nutzbare Fläche erhalten werden. Die zentral gelegene Fläche soll mit einer werthaltigeren Materialisierung versehen werden und mit einem öffentlich nutzbaren Pavillon samt dazugehöriger abgesetzter Aufenthaltsfläche ergänzt werden. Dieser könnte z.B. für Sonntagskonzerte, Kleintheater, Weihnachtsmarkt, aber auch für die Chilbi genutzt werden. Denkbar ist auch ein Spielplatz für die Bevölkerung. Das Ruhebedürfnis der Anwohner ist angemessen zu berücksichtigen. Ein neues Mehrfamilienhaus soll den Chilbiplatz räumlich fassen und mit einem publikumsorientierten Erdgeschoss zusätzlich beleben. Das System der mobilen Multisammelstellen ist zu gegebener Zeit zu überprüfen.

### Wunschbilanz 2040

- Der Chilbiplatz ist ein multifunktionaler Platz, der allen Anlässen und Funktionen gerecht wird und gleichzeitig eine hohe Aufenthaltsqualität aufweist.
- Der Pavillon ist ein beliebter Ort der vielfältig und rege genutzt wird.
- Ein Neubau mit publikumsorientierten Nutzungen im Erdgeschoss wertet das Ortsbild auf und fasst den Chilbiplatz räumlich.
- Die Anliegen des Lärmschutzes wurden bei der Planung berücksichtigt. Durch die Umgestaltung sind keine neuen Lärmkonflikte entstanden.



Impressionen heutiger Chilbiplatz



Ideenskizze für die Neugestaltung des Chilbiplatzes

## 6.3 Zentrum Wolfhausen entwickeln

### Leitlinie 3

Das Zentrumsgebiet und im Speziellen der Strassenraum der Landstrasse und der Herschärenstrasse sind mittels einer integrierten Betrachtung von Siedlung und Verkehr aufzuwerten. Durch die bauliche Verdichtung entlang der Landstrasse und die Überbauung der noch vorhandenen Baulandreserven soll das Zentrum basierend auf einer Gesamtsicht gestärkt werden. Dabei sollen neben der Wohnnutzung insbesondere im Erdgeschoss publikumsorientierte Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen angestrebt werden. Die nördlich angrenzende Landreserve der Firma Schulthess ist in die Zentrumsplanung konzeptionell miteinzubeziehen. Die Trennwirkung der Kantonsstrasse ist zu reduzieren. Die Vorzonen sollen grundsätzlich öffentlich zugänglich sein und hochwertig als Teil des Strassenraums gestaltet werden. Die Lärmbelastung entlang der Landstrasse ist durch geeignete Massnahmen (z.B. Flüsterbeläge, bauliche Massnahmen, Senkung der gefahrenen Geschwindigkeiten) zu reduzieren. Die Anpassungen im Zusammenhang mit der hindernisfreien Sanierung der Bushaltestellen Wolfhausen Zentrum / Zinkereistrasse sollen zur Aufwertung und Stärkung des Zentrums beitragen. Zur Lösungsfindung für die Umgestaltung des Strassenraums ist eine enge Zusammenarbeit zwischen Kanton und Gemeinde unter Beteiligung wichtiger Stakeholder anzustreben.

### Wunschbilanz 2040

- Im Zentrum Wolfhausen besteht ein attraktiver Nutzungsmix von Lebensmittelläden, Gastronomie, Praxen, Alterswohnungen und Wohnnutzungen.
- Mit der revidierten Bauordnung wird ein wichtiger Beitrag zur langfristigen Sicherung der Gewerbenutzungen im Zentrum und zu einem attraktiven Nutzungsmix geleistet.
- Der Strassenraum ist ein attraktiver und belebter Begegnungsort. Im Rahmen von Bauprojekten auf den angrenzenden Parzellen wurde der Strassenraum durch gezielte Baumpflanzungen und andere Grünelemente auf Privatgrund optisch aufgewertet.
- Im Bereich des heutigen Parkplatzes der Firma Schulthess ist eine attraktive Überbauung mit Mischnutzung entstanden, welche das Zentrum Wolfhausen als Ganzes stärkt und Dienstleistungen für die Gemeinde und die Öffentlichkeit sowie preisgünstige (Alters-)Wohnungen umfasst.



Parkplatz an bester Lage



Mögliche Bebauung im Bereich Parkplatz  
 (Quelle: Machbarkeitsstudie SKW 2016)



Verkehrorientierter Strassenraum im Zentrum von Wolfhausen



Ideenskizze Zentrumsentwicklung Wolfhausen

## 6.4 Innere Reserve Landiparkplatz nutzen

### Leitlinie 4

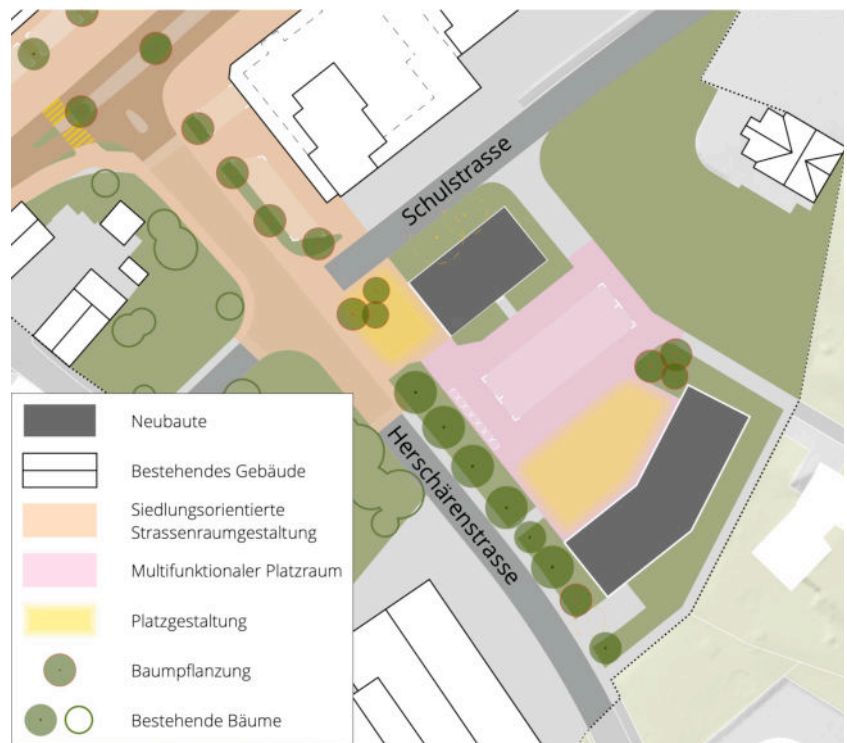
Der grossräumige Landiparkplatz soll als Teil des Zentrums Wolfhausen durch Neubauten besser genutzt, belebt und aufgewertet werden. Neben dem etablierten Jugendtreff und der Ludothek sollen auch weitere öffentliche Nutzungen geprüft werden. Entsprechende Erdgeschossnutzungen sollen zur Belebung beitragen. Ein Teil der Fläche soll nach wie vor dem Zentrum Wolfhausen als Parkierung dienen. Insgesamt ist die Platzfläche funktionsgerecht zu strukturieren und zu materialisieren. Die Aufenthaltsqualität ist mit Bäumen und weiteren Grünelementen, einem Wasserspiel und Sitzgelegenheiten zu verbessern. Eine Teilbegrünung des Platzes trägt auch zur Verbesserung des Mikroklimas bei. Das System der mobilen Multisammelstellen ist zu gegebener Zeit zu überprüfen.

### Wunschbilanz 2040

- Die inneren Reserven des Landiparkplatzes wurden ortsbildgerecht genutzt und die Platzfläche gestalterisch aufgewertet.
- Dank einer hohen Aufenthaltsqualität stellt er einen beliebten Begegnungsort für die Bevölkerung von Wolfhausen dar.
- Die Tankstelle ist aus dem Dorfkern verschwunden. Stattdessen sind an geeigneter Lage Ladestationen für Elektroautos verbunden mit einem Carsharing-Angebot entstanden.
- Der Jugendtreff hat genügend Spielraum und wird rege genutzt und ist als Institution akzeptiert. Es finden sporadisch Anlässe statt, die das gegenseitige Verständnis von Jung und Alt für unterschiedliche Bedürfnisse fördern.



Impressionen heutiger Landiparkplatz



Ideenskizze für die Neugestaltung des Landiparkplatzes

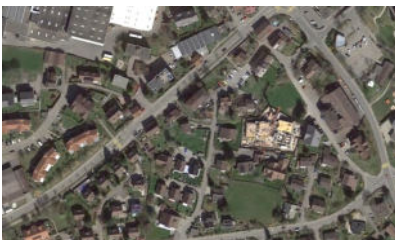
## 6.5 Wohngebiete differenziert erneuern

### Leitlinie 5

In allen Wohngebieten soll eine differenziert auf die jeweiligen örtlichen Verhältnisse abgestimmte Entwicklung und Erneuerung ermöglicht werden. Ausser in Wohn- und Mischgebieten mit hoher baulicher und funktionaler Dichte, soll die heute geltende Ausnutzungsziffer wegleitend bleiben. Zur Beibehaltung bestehender Qualitäten sind geeignete Instrumente zu prüfen. Die gute Durchgrünung in den Wohnzonen soll mit einer Grünflächenziffer gesichert werden. In den Wohngebieten mit Verdichtungspotenzial sind Nachverdichtungen erwünscht.

### Wunschbilanz 2040

- In den Wohngebieten hat sich der Ausbaugrad, die Anzahl Wohnungen und die Einwohnerdichte durch die stetige Siedlungserneuerung laufend erhöht.
- Eine sorgfältige Gestaltung der Siedlungsränder sorgt für eine gute Einbettung der Siedlung in die Landschaft.
- Die Quartiere verfügen über hochwertige Aussenräume.
- In den Wohngebieten mit Verdichtungspotenzial wurde eine Aufzoning geprüft. In diesen Gebieten hat eine Nachverdichtung stattgefunden, welche zu mehr Wohnungen und einer höheren Einwohnerdichte geführt hat.
- Im Falle von Aufzoning oder Gestaltungsplänen, bei denen die Nutzungsmöglichkeiten erhöht wurden, hat eine Mehrwertabschöpfung stattgefunden.
- Die kommunale Infrastruktur konnte mit dem Bevölkerungswachstum Schritt halten und bedarfsgerecht erweitert und ausgebaut werden. Hohe Sprungkosten wurden nach Möglichkeit vermieden.



Zentral gelegenes Wohngebiet Schachen mit Verdichtungspotenzial



Durchgrüntes Quartier Büelhof

## 6.6 Ortsbild bewahren und pflegen

### Leitlinie 6

Die Ortsbilder im alten Dorfkern von Bubikon und in Oberwolfhausen wie auch die inventarisierten Bauten sollen weiterhin gepflegt und erhalten werden. Dies gilt auch für die Bauten und Anlagen in den Weilern. Bei inventarisierten Bauten soll angestrebt werden, die Authentizität durch angemessene Sanierungen zu wahren. Allfällige Ersatzneubauten sind zeitgemäss zu gestalten und haben das Ortsbild zu stärken. Zentrale öffentliche Aussenräume sollen aufgewertet werden. Die hohen Anforderungen an die Gestaltung und Einordnung von Bauvorhaben sollen mit einer konstruktiven fachlichen Begleitung gesichert werden.

### Wunschbilanz 2040

- Die Ortskerne sind dank der gut unterhaltenen historischen Bauten und der sorgfältigen Einbindung der neuen Bauten in ihrer Ausstrahlung authentisch geblieben.
- In den Kernzonen sind ortsbaulich ansprechende und gut gestaltete Umbauten und Ersatzbauten entstanden, welche das Ortsbild stärken.
- In den Weilern ist der ländlich-bäuerliche Charakter, welcher durch die traditionellen Bauten und Gärten geprägt wird, erhalten. Um- und Ersatzbauten tragen zur Stärkung dieses Charakters bei und fügen sich gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung ein.
- Der aussenräumliche Charakter der Gärten, Vorbereiche und Plätze ist gepflegt und prägt das Orts- und Strassenbild.
- Die angebotene gestalterische Begleitung von Bauvorhaben wird in Anspruch genommen.
- Das Stammgleis ist als Zeuge der Industrie- und Bahnkultur erhalten und wird weiterhin für Nostalgiefahrten genutzt.



Alter Bahnhof Wolfhausen



Charakteristische Bauten im Weiler Bürg



Dorfkern Bubikon mit Neubauten



## 6.7 Preisgünstigen Wohnraum fördern

### Leitlinie 7

Die Gemeinde nutzt ihre Möglichkeiten zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum. Damit soll das Angebot an bezahlbaren Mietwohnungen erweitert, die soziale Durchmischung gefördert und insbesondere die Wohnsituation für junge Familien verbessert werden.

Zu prüfen sind die folgenden Massnahmen:

- Förderung von preisgünstigem Wohnraum durch ein Anreizsystem (z.B. bei Arealüberbauungen, Sonderbauvorschriften, Gestaltungsplänen)
- Festlegung von Mindestanteilen bei Aufzonungen und Einzonungen
- Kauf von Liegenschaften durch die Gemeinde, welche sich für die Realisierung von preisgünstigem Wohnraum eignen
- Abgabe von geeignetem Bauland<sup>1</sup> im Eigentum der Gemeinde an gemeinnützige Trägerschaften im Baurecht.

### Wunschbilanz 2040

- Dank der aktiven Bodenpolitik konnte die Gemeinde geeignete Areale gemeinnützigen Wohnbauträgern für die Erstellung von preisgünstigem Wohnraum anbieten.
- Auf gemeindeeigenem Wohn-Bauland sind preisgünstige Wohnungen entstanden. Ausserdem konnten Grundeigentümer mit dem Anreizsystem motiviert werden, freiwillig preisgünstigen Wohnraum zu realisieren.
- Für Personen und insbesondere Familien mit mittleren und tiefen Einkommen steht ein angemessenes Wohnraumangebot in der Gemeinde zur Verfügung.
- Das breite Wohnungsangebot für verschiedene Bevölkerungssegmente hat zu einer durchmischten Bevölkerungsstruktur geführt und damit zur Attraktivität der Gemeinde beigetragen.



Genossenschaftssiedlung Ebmatt



Genossenschaftssiedlung Giessen



Moderne Genossenschaftswohnungen an der Herschärenstrasse in Wolfhausen

<sup>1</sup> Aktuell verfügt die Gemeinde über kein Bauland, das zu diesem Zweck abgegeben werden könnte (Stand: Februar 2023).

## 6.8 Mischgebiete Sennweid und Rosswies entwickeln

### Leitlinie 8

Die knapp 9'000 m<sup>2</sup> grosse Baulandreserve Sennweid bietet durch die zentrale und gleichzeitig ruhige Lage am Bahnhof Bubikon und am Wändhüslenbach hervorragende Voraussetzungen für eine attraktive Überbauung für Wohnen und publikumsorientierte Dienstleistungsnutzungen. Das Areal liegt an einer für die Gemeinde wichtigen Lage und soll daher in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde entwickelt werden. Die Sicherstellung einer hohen angemessenen Dichte, die Schaffung einer guten Wohn- und Freiraumqualität sowie die Aufwertung des öffentlichen Raumes sind dabei zentrale Anliegen.

Die angrenzenden, teilweise überbauten Gebiete der Industriezone verfügen ebenfalls über grosse Entwicklungsreserven. Für dieses Gebiet wird die Entwicklung zu einem Mischgebiet angestrebt. Die durch die Umzonung entstehenden Mehrwerte sind durch eine Mehrwertabschöpfung auszugleichen oder es sind mittels eines städtebaulichen Vertrags sachbezogene Leistungen zu Gunsten einer qualitätsvollen Entwicklung im öffentlichen Interesse zu realisieren.

### Wunschbilanz 2040

- Die Gebiete Sennweid und Rosswies sind mit einer für die zentrale Lage angemessenen Dichte qualitativ hochwertig überbaut.
- Das Gebiet zeichnet sich durch eine hohe Wohnqualität mit einem breiten Wohnungsmix für Familien, Wohngemeinschaften, Ein- und Zweipersonenhaushalte aus.
- Mittels Anreizen konnte ein Anteil preisgünstiger Wohnraum realisiert werden.
- Publikumsorientierte Dienstleistungsnutzungen (z.B. im Bereich Gastronomie und Kultur), aber auch die Ansiedlung innovativer Betriebe tragen zur Belebung des Quartiers bei und schaffen neue urbane Qualitäten.
- Allfällige Konflikte zwischen Wohnen und Arbeiten sind dank einer sorgfältigen Planung minimiert (siehe auch Leitlinie 9).



Baulandreserve Sennweid



Mögliche Bebauung Sennweid



Mischgebiete Sennweid und Rosswies

## 6.9 Arbeitsplatzgebiete erhalten, Konflikte zwischen Wohnen und Arbeiten minimieren

### Leitlinie 9

Abgesehen von zentralen und gut erschlossenen Lagen (Gebiete Sennweid, Rosswies und Zentrum Wolfhausen) sollen zur Förderung von Arbeitsplatznutzungen und zur Vermeidung von Konflikten zwischen Wohnen und Arbeiten Industrie- und Gewerbezone grundsätzlich der Arbeitsnutzung vorbehalten bleiben. In bestehenden Mischgebieten ist der Gewerbeverkehr vom Wohnverkehr möglichst zu entflechten.

### Wunschbilanz 2040

- In den Gewerbe- und Industriezonen sind durch die Ansiedlung neuer Betriebe und die Erweiterung bestehender Betriebe zusätzliche Arbeitsplätze entstanden. Es sind keine neuen Wohnnutzungen in diesen Gebieten entstanden.
- Dank der häuslicher Nutzung der Industrie- und Gewerbezone sind nach wie vor Gewerbelandreserven vorhanden.
- Im Mischgebiet Höslistrasse sind die Wohnnutzungen vom Gewerbeverkehr entlastet.
- Konflikte zwischen Wohnen und Arbeiten (Verkehr, Licht, Lärmmissionen) sind minimiert.
- Für die Landreserve im Zentrum Wolfhausen wurde zusammen mit der Grundeigentümerschaft eine Umzonung in eine Mischzone geprüft.



Gewerbebauten in Wolfhausen



Landreserve im Zentrum Wolfhausen



Die heutige Erschliessung des Gewerbegebiets Höslistrasse führt durch Wohngebiet

## 6.10 Gewerbegebiet Schwarz weiterentwickeln

### Leitlinie 10

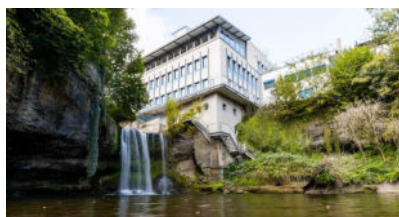
Das Gewerbegebiet Schwarz wird in Abstimmung mit den Nachbargemeinden Rüti und Dürnten zu einem überkommunalen Arbeitsplatzgebiet weiterentwickelt. Neben der Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze soll auch ein Gesamtprojekt realisiert werden, das bezüglich energetischen, ökologischen und landschaftlichen Anliegen Leuchtturmcharakter hat und so die Aufenthaltsqualität steigert und innovative Firmen anzieht.

### Wunschbilanz 2040

- Das Gewerbegebiet Schwarz hat sich in Abstimmung mit den Gemeinden Rüti und Dürnten zu einem überkommunalen Arbeitsplatzgebiet weiterentwickelt. Dabei sind in innovativen Firmen zahlreiche neue Arbeitsplätze entstanden.
- Der Erweiterungsbedarf der bestehenden Betriebe konnte mittels Revision des bestehenden privaten Gestaltungsplans Schwarz befriedigt werden. Der revidierte Gestaltungsplan stellt eine Erhöhung der Nutzungsdichte und damit eine effiziente Nutzung des Gewerbelandes sicher.
- Die Bauten und Anlagen sind gut in die landschaftliche Umgebung eingebettet und sind Leuchtturmprojekte bezüglich Energieversorgung und Ökologie. Sie verfügen über eine hohe Aufenthaltsqualität.
- Der Bach Schwarz ist weiterhin erlebbar und trägt zur Attraktivität des Gewerbegebiets bei.
- Der bestehende Wanderweg Bubikon – Rüti ist erhalten.
- Zur besseren Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr wurde eine zusätzliche Bushaltestelle zwischen den Haltestellen Bad Kämmoos und Waldau realisiert.
- Die Betriebe profitieren auch weiterhin von der guten Erschliessung durch den motorisierten Individualverkehr.



Orthofoto mit Gemeindegrenzen



Bach Schwarz mit Aufenthaltsqualität



Zielbild Gewerbegebiet Schwarz / Hofacher 2040



## 6.11 Werkhof Bubikon neu organisieren

### Leitlinie 11

Für den sanierungsbedürftigen Werkhof in Bubikon ist eine neue Lösung, allenfalls in Kombination mit der Feuerwehr und einer Entsorgungsstelle, zu finden. Dazu sind basierend auf der kommunalen Immobilienstrategie in einer umfassenden Evaluation verschiedene Varianten (Sanierung, Ersatzneubau, Kombination mehrerer Nutzungen) und Standorte zu prüfen. Diese Evaluation muss aufzeigen, welcher der geprüften Standorte aus technischer, finanzieller sowie raumplanerischer und städtebaulicher Sicht am zweckmässigsten ist. Zu beachten ist auch die mögliche Mehrwertabgabepflicht infolge einer allenfalls erforderlichen Umzonung. Bei einer Ausgliederung öffentlicher Bauten aus dem Dorfkern von Bubikon wäre die Schaffung neuer Wohnzonen zu prüfen.

### Wunschbilanz 2040

- Auf Basis der kommunalen Immobilienstrategie wurden die öffentlichen Bauten und insbesondere der Werkhof in Bubikon neu organisiert. Die sich dadurch eröffnenden Chancen zur besseren Nutzung zentral gelegener Flächen für Wohnen und Arbeiten oder als Begegnungsort sind genutzt.



Feuerwehrlokal im Dorfkern Bubikon



Werkhof Bubikon mit Wohnhaus



Werkhof Bubikon am Mittlistbergweg

## 6.12 Moderne Schul- und Sportinfrastrukturen schaffen

### Leitlinie 12

Im Dorfteil Bubikon sind einzelne Schulgebäude, Turnhallen und insbesondere das Schulschwimmbad sanierungsbedürftig und genügen den Anforderungen an einen modernen Schulbetrieb nicht mehr. Zudem bestehen keine Raumreserven bei steigenden Schülerzahlen. Auch in Wolfhausen sind bei höherer Nachfrage mittelfristig Anpassungen nötig. Die entsprechenden Infrastrukturen sollen daher auf Basis der Immobilienstrategie saniert, erweitert und ergänzt werden. Dabei handelt es sich um ein Generationenprojekt, das planerisch entsprechend vorbereitet und begleitet werden muss. Die Vorhaben sind mit den finanziellen Ressourcen der Gemeinde in Einklang zu bringen.

### Wunschbilanz 2040

- Die Schulgebäude in Bubikon und Wolfhausen bieten auch bei steigenden Schülerzahlen genügend Raum und ermöglichen einen bedürfnisgerechten Schulunterricht.
- Ein modernes Schulzentrum in Bubikon ergänzt die weiterhin sinnvoll nutzbaren bestehenden Bauten.
- In Wolfhausen hat eine bauliche Erweiterung zusätzlichen Schulraum geschaffen.
- Das Schulschwimmbad ist neu erstellt und ist ein wichtiges regionales Zentrum für den Schwimmunterricht.
- Vier neue Hallenflächen in Bubikon ermöglichen einen modernen Sportunterricht und stehen den Vereinen und der Gemeinde für sportliche, kulturelle und gesellschaftliche Anlässe zur Verfügung.
- Die neuen Infrastrukturen ermöglichen den Ausbau der familienergänzenden Betreuung sowie der Tagestrukturen und unterstützen damit die Vereinbarkeit von Beruf und Familie.
- Gemäss ihrer Vorbildfunktion hat die Gemeinde bei Planung und Bau hohe energetische und ökologische Anforderungen umgesetzt. Ein grosser Teil des Energiebedarfes der Gebäude kann durch Eigenproduktion abgedeckt werden und unterstützt so die Zielsetzung von Netto-Null-CO<sub>2</sub>-Emissionen.
- Naturnahe Grünflächen und einheimische Bäume fördern die Biodiversität und mindern die Auswirkungen des Klimawandels.



Sekundarschule Bubikon



Sportanlagen Primarschule Bubikon



Ideenskizze Weiterentwicklung Schul- und Sportinfrastrukturen Bubikon



## 6.13 Natur- und Landschaftsraum erhalten und aufwerten, Auswirkungen des Klimawandels reduzieren, Biodiversität fördern

### Leitlinie 13

Die Naturschutzobjekte, die Vernetzungskorridore und die glazial geprägte Landschaft sind zentrale strategische Werte von Bubikon. Sie sind zu pflegen und aufzuwerten. Grundlage dazu bildet das kommunale Landschaftsentwicklungskonzept von 1996 und das darauf basierende Vernetzungsprojekt. Aktuell in Planung und Umsetzung sind die Massnahmen 2022 bis 2029. Die zahlreichen Feuchtgebiete und die vielfältige Landschaft tragen zur Attraktivität der Gemeinde bei. An den Hotspots der Erholung wie etwa dem Egelsee ist das Gleichgewicht zwischen Schutz und Nutzung zu wahren. Die Siedlungsränder sind situativ und sorgfältig mit hoher Qualität zu gestalten. Die Bauvorschriften sind entsprechend zu ergänzen. Innerhalb des Siedlungsgebiets ist das hohe Potenzial zur Förderung der Biodiversität zu nutzen. Die negativen Auswirkungen des Klimawandels werden durch schattenspendende Bäume, unversiegelte Flächen und Grünflächen gemildert.

### Wunschbilanz 2040

- Die zahlreichen Feuchtgebiete und die glazial geprägte Landschaft sind situativ aufgewertet und prägen das Landschaftsbild weiterhin.
- Die Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes sind gegenüber den Nutzungsinteressen gewahrt. Erholungs- und Freizeitaktivitäten werden entsprechend gelenkt. Nutzungsintensivierungen durch Folientunnels und Gewächshäuser werden möglichst vermieden bzw. sind hinsichtlich des Landschaftsschutzes optimiert.
- Die Feuchtbiotope werden als Lebensräume für seltene Pflanzen, Reptilien und Amphibien erhalten und gepflegt.
- Eine sorgfältige Gestaltung der Siedlungsränder sorgt für eine gute Einbettung der Siedlung in die Landschaft. An exponierten Stellen (z.B. Ortseingang) sind gezielte Massnahmen für eine gute Lesbarkeit getroffen worden, wodurch sie die Funktion einer Visitenkarte für die Gemeinde übernehmen.
- Innerhalb des Siedlungsgebietes ist der öffentliche und private Raum klimaangepasst aufgewertet. Es sind mehr Bäume und unversiegelte Flächen vorhanden. Die Biodiversität hat zugenommen.



Bäume in der Schulanlage Spycherwise



Weitläufige Landschaft mit Egelsee

## 6.14 Umweltfreundliche Mobilität fördern

### Leitlinie 14

Die gute bis sehr gute Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr wird beibehalten. Um die Belastungen des Verkehrs für die Bevölkerung und die Umwelt möglichst zu senken, soll der Fuss- und Veloverkehr, der öffentliche Verkehr und die Elektromobilität gefördert werden. Zur Förderung der multimodalen Mobilität sind sichere Veloparkplätze an Umsteigepunkten, E-Bikesharing- und Carsharing-Angebote umzusetzen. Zur Förderung der Elektromobilität sind öffentliche Ladestationen in Bubikon und Wolfhausen geplant. Zudem sollen die Chancen von Cargovelos genutzt werden (z.B. mittels Sharing-Angebot). Die Bushaltestellen sollen möglichst direkt erreichbar sein. Für die Buslinie 882 Bubikon–Dürnten ist eine direkte Anbindung zum Bahnhof via Sennweidstrasse zu prüfen. Im Sommerhalbjahr sind Massnahmen zur besseren Anbindung des Egelsees zu prüfen (z.B. Kursanpassung Buslinie am Wochenende, flexibler Rufbus (Buxi), Parkplatzbewirtschaftung).

### Wunschbilanz 2040

- In den gut bis sehr gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Gebieten konnte die Parkplatzzahl für die Wohnnutzung und der Anteil des motorisierten Individualverkehrs reduziert werden.
- Das Angebot an Veloparkierungsanlagen ist attraktiv und wird rege genutzt. Bei der Bushaltestelle Wolfhausen, Zentrum wurden sichere, gut zugängliche Veloabstellplätze an zweckmässiger Lage realisiert.
- Der Zugang zur Bushaltestelle Oberwolfhausen aus dem Quartier Büelhof wurde verbessert.
- Zur besseren Erschliessung des Gewerbegebiets Schwarz wurde die Realisierung einer zusätzlichen Bushaltestelle zwischen den Haltestellen Bad Kämmoos und Waldau zusammen mit der Gemeinde Rüti umgesetzt.
- Der Ausflugsverkehr zum Egelsee wird möglichst umweltfreundlich bewältigt. Dazu wurde die Anbindung des Egelsees an den öffentlichen Verkehr im Sommerhalbjahr, die Einführung einer Parkplatzbewirtschaftung umgesetzt. Eine weitere Möglichkeit ist die preisliche Differenzierung zwischen Einheimischen und Auswärtigen (Bevorzugung von Einheimischen).
- Die Gemeinde hat Massnahmen zur Förderung der Elektromobilität (öffentliche Ladestationen) umgesetzt und in der BZO bzw. in anderen Instrumenten verankert (z.B. private Ladeinfrastruktur).
- Die Gemeinde unterstützt E-Bikesharing- und Carsharing-Angebote.



Öffentliche E-Ladestation



Mietbares Cargovelo



Kombinierte Mobilität am Bahnhof

## 6.15 Energieverbrauch reduzieren und auf erneuerbare Ressourcen ausrichten

### Leitlinie 15

Als Energiestadt hat sich die Gemeinde verpflichtet, eine Vorbildfunktion einzunehmen und ihre energetischen Zielsetzungen periodisch zu überprüfen und neuen Entwicklungen anzupassen. Zentrale Elemente im Wärmebereich sind die Transformation der Wärmeversorgung auf erneuerbare Systeme in Bubikon und Wolfhausen, die Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energieträger in öffentlichen Bauten sowie die Unterstützung privater Aktivitäten. Beim Strom sind die lokale Produktion und der Konsum von Ökostrom zu fördern. Die Auswirkungen der Klimaerwärmung werden verringert (Leitlinie 11).

Gemäss der kommunalen Energieplanung von 2022 ist das Projekt *Wärmeverbund Oberland* (Nutzung der Abwärme aus der KEZO) in Bubikon zu unterstützen, ein Umstieg im Gasversorgungsgebiet Wolfhausen auf Biogas (Anteil erneuerbare Gase mindestens 80 %) oder ebenfalls ein Anschluss an den Wärmeverbund Oberland zu prüfen und insbesondere im Gebäudebereich die Energieeffizienz zu steigern. An Neubauten oder Sanierungen von gemeindeeigenen Liegenschaften sind im Sinne der Vorbildfunktion hohe Anforderungen bezüglich Energieeffizienz und erneuerbare Energien zu stellen. Zudem ist ein Mobilitätskonzept für die Verwaltung und gemeindeeigene Parkplätze zu erarbeiten (vgl. Leitlinie 12).

### Wunschbilanz 2040

- Die Gemeinde Bubikon liegt bezüglich erneuerbarer Wärmeversorgung sowie Produktion und Konsum von Ökostrom im Vergleich mit anderen Gemeinden der Schweiz im ersten Drittel.
- Die im Rahmen der alle fünf Jahre stattfindenden Energiestadt-Rezertifizierungen definierten Massnahmen wurden umgesetzt (z.B. Beratungsangebots der Gemeinde erweitern, Ökostrombezug und -produktion in öffentlichen Gebäuden ausbauen, Strassenbeleuchtung optimieren).
- Die Massnahmen aus der periodisch aktualisierten kommunalen Energieplanung wurden umgesetzt.
- Das Gasnetz im Ortsteil Bubikon konnte durch das Projekt Wärmeverbund Oberland abgelöst werden. Für das Gasversorgungsgebiet Wolfhausen wurde eine ökologisch und ökonomisch nachhaltige Lösung gefunden.
- Das Potenzial der bestehenden Abwärmenutzung ab WBC/Sibatec wird genutzt. Die Wärmeverbände EKZ, Züriwerk Platte, Friedheim und Dörfli sind erhalten oder erweitert.
- Die Energieeffizienz hat in allen Bereichen zugenommen, der Gesamtenergieverbrauch hat trotz Bevölkerungs- und Beschäftigtenwachstum abgenommen.
- Die Anforderungen an Gestaltungspläne hinsichtlich Energie (Wärmeversorgung mit erneuerbarer Energie, Minergie-Standard, Vorschlag zur Energieversorgung gemäss Energieplan) wurde beibehalten oder erhöht.

- Bei Neubauten oder Sanierungen von gemeindeeigenen Liegenschaften wurden hohe Energiestandards berücksichtigt. Das Potenzial von erneuerbaren Energieträgern und insbesondere von Photovoltaik wurde ausgeschöpft.
- Für die Verwaltung und gemeindeeigene Parkplätze wurde ein Mobilitätskonzept erarbeitet. Der Bau von öffentlichen E-Ladestationen wurde realisiert.
- Private Aktivitäten für die Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energieträger (Wärmeversorgung, Elektromobilität) wurden unterstützt.



Bestehendes Gasnetz



Wärmeverbände in Bubikon



Wärmeverbund der EKZ in Bubikon