

Gesamtrevision Richt- und Nutzungsplanung

RÄUMLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT 2040

Stand öff. Auflage und kant. Vorprüfung



**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

Auftraggeber

Gemeinde Seuzach

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Fiona Mera, Projektleitung
Luca Imoberdorf, Projektleitung Stv. und Sachbearbeitung
Tim Accola, Darstellung

Titelbild

Orthofoto 2019

Inhalt

1	EINLEITUNG	4
2	ÜBERGEORDNETE VORGABEN	5
2.1	Bund	5
2.2	Kanton	6
2.3	Region	9
2.4	Kommunale Planungsgrundlagen	14
2.5	Weitere Grundlagen	16
3	ANALYSE ORTSENTWICKLUNG	21
3.1	Historische Entwicklung	21
3.2	Siedlungsentwicklung	22
3.3	Bevölkerungsentwicklung	23
3.4	Altersstruktur	24
3.5	Beschäftigtenentwicklung	25
3.6	Bauzonenentwicklung	26
3.7	Ausbaugrad	27
3.8	Kapazitätsberechnung	28
3.9	Stärken und Schwächen	29
4	QUARTIERANALYSE	30
4.1	Bevölkerungsverteilung	30
4.2	Ausbaugrad	31
4.3	Gebäudealter	31
4.4	Lageklassen	32
4.5	Indizien für Strukturveränderungen	33
4.6	Eigentumsstruktur	34
4.7	Erkenntnisse aus den Strukturanalysen	35
5	LEITLINIEN FÜR DIE RÄUMLICHE ENTWICKLUNG	37
5.1	Qualitätsorientiert wachsen	38
5.2	Innere Reserven aktivieren	39
5.3	Dorfzentrum entwickeln	40
5.4	Strukturen erhalten und pflegen	41
5.5	Wohngebiete differenziert erneuern	42
5.6	Arbeits- und Mischnutzungen erhalten und fördern	43
5.7	Raum für Jugend und Alter sichern	44
5.8	Öffentliche Einrichtungen stützen	45
5.9	Erholungs- und Sportanlagen stärken	46
5.10	Natur- und Landschaftsraum erhalten, Siedlungsökologie fördern	47
5.11	Gewässerraum revitalisieren	48
5.12	Hauptachsen gestalterisch aufwerten	49
5.13	Verkehrssicherheit erhöhen und Wegnetze optimieren	50
5.14	Öffentlichen Verkehr fördern	51
5.15	Parkierung regeln	52
5.16	Erneuerbare Energie nutzen	53
5.17	Aktives Gemeindeleben fördern	54

1 EINLEITUNG

Anlass

Eine Ortsplanung besteht aus zahlreichen, stufenweise aufgebauten Planungsinstrumenten mit unterschiedlicher rechtlicher Verbindlichkeit

- Konzepte (unverbindlich)
- Richtplanung (behördenverbindlich)
- Nutzungsplanung (grundeigentümergebunden)

Das vorliegende räumliche Entwicklungskonzept ist eine Auslegeordnung auf Konzeptstufe.

Inhalte	Konzepte	Richtplanung	Nutzungsplanung
Bauen: Wo, was, wie, wie viel	Entwicklungskonzept Vernetzungsprojekt Energieprogramm	Siedlungs- und Landschaftsplan (Landschaft)	Bau- und Zonenordnung: Zonenplan Bauordnung Nutzungspläne (WWZ/WW) Nutzungspläne (WWZ/WW) Gestaltungselemente Dienstleistungspläne
Schützen: Ortsbilder, Natur, Bäume, Einzelobjekte, Landschaft, Erholungsgebiete, Aussicht		Verkehrsplan	Erschliessungsplan Baupläne Quartierpläne
Verbinden: (verkehrs) Strassen / Wege / Veld / öffentliche Verkehrsmittel		Versorgungsplan (Energieplan)	Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen
Versorgen: (umweltschutz) Wasser/Entwässerung, Energie, Abfall		Werkpläne	
Ausstatten: Parkierung, Bildung, Jugend, Alter, Kultur, Erholung, Verwaltung usw.			

Standortbestimmung

Seuzach hat sich in den vergangenen 20 Jahren markant entwickelt. Das jährliche Bevölkerungswachstum der letzten fünf Jahre liegt bei rund 1.1 % und entspricht damit etwa dem kantonalen Durchschnitt.

Die Gemeinde Seuzach ist sowohl als Arbeitsplatz- als auch als Wohn-gemeinde sehr beliebt. Rund 421 Arbeitsstätten beschäftigen unge-fähr 2'681 Personen (Stand 2020). Das Gemeindegebiet erstreckt sich über 760 Hektaren, wovon rund 41 % landwirtschaftlich genutzt wird. Ende 2021 lebten in rund 3'474 Privathaushalten 7'627 Einwoh-ner/-innen.

Für die Zukunft gilt es, die erwünschte Entwicklung soweit zu lenken, dass sich die Gemeinde Seuzach entsprechend den Bedürfnissen und Zielen weiterentwickeln kann, unter Berücksichtigung hoher An-forderungen an den Städtebau, die Wohnqualität und den Erhalt his-torischer Strukturen. Dabei sind die bundesrechtliche Raumpla-nungsgesetzgebung sowie der kantonale und der regionale Richtplan als richtungweisende Randbedingungen zu beachten. Das räumliche Entwicklungskonzept zeigt auf, welche Schwerpunkte bei der Sied-lungsentwicklung der nächsten 10–15 Jahre gesetzt werden.

Was ist ein Entwicklungskonzept?

Das räumliche Entwicklungskonzept 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.

Ziele des räumlichen Entwicklungskonzeptes Seuzach

Das räumliche Entwicklungskonzept der Gemeinde Seuzach dient folgenden Hauptzwecken:

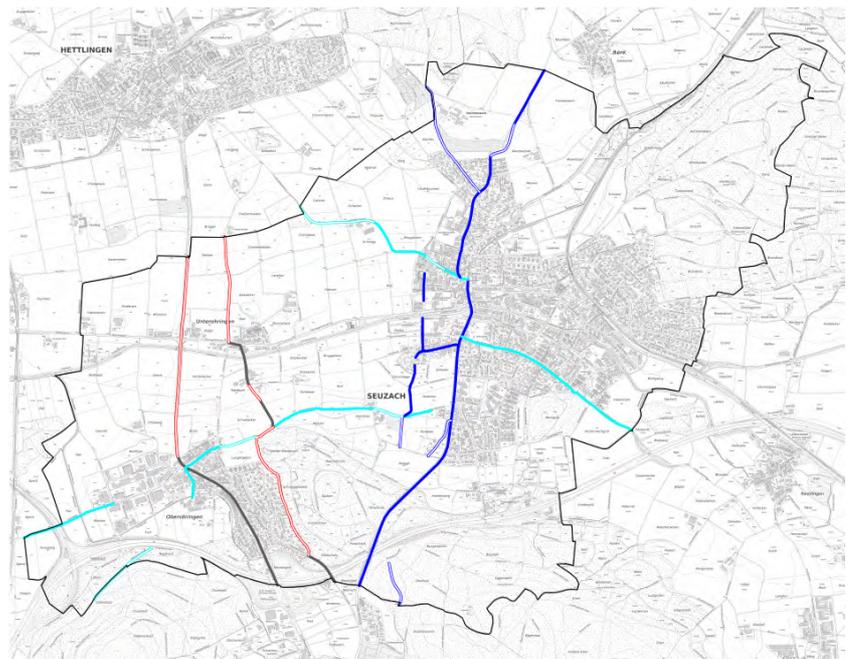
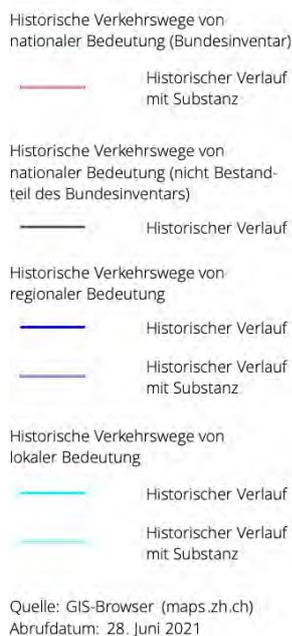
- Politisch abgestützte Darstellung der angestrebten räumlichen Entwicklung
- Einbindung der aktuellen übergeordneten Vorgaben von Kanton und Region
- Konzeptionelle Grundlage für die Richt- und Nutzungsplanung sowie für Einzelprojekte

2 ÜBERGEORDNETE VORGABEN

2.1 Bund

IVS

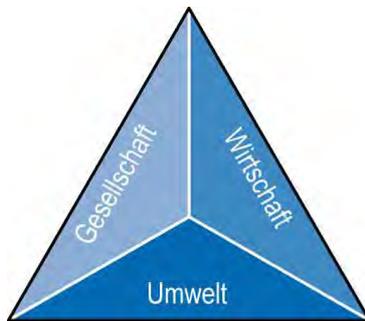
In Seuzach sind vier Strassenabschnitte Teil des Bundesinventars der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) vermerkt. Hinzu kommen acht Strassenabschnitte von regionaler Bedeutung und fünf Strassenabschnitte von lokaler Bedeutung.



Folgerungen

Die Festlegungen sind primär durch die nachgeordneten Planungsträger Kanton und Region umzusetzen.

ROK-ZH – Kantonales Raumordnungs-konzept



Dreieck der Nachhaltigkeit
Quelle: SKW



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

Ausschnitt ROK aus der Karte Handlungs-räume
Quelle: GIS-Browser (maps.zh.ch)

2.2 Kanton

Das kantonale Raumordnungskonzept (ROK-ZH), das in den kantona-len Richtplan integriert ist, entwirft eine Gesamtschau der räumlichen Ordnung im Kanton. Für die zukünftige Raumentwicklung gelten fol-gende Leitlinien:

1. Die Zukunftstauglichkeit der Siedlungsstrukturen ist sicherzustel-len und zu verbessern.
2. Die Entwicklung der Siedlungsstruktur ist schwerpunktmässig auf den öffentlichen Verkehr auszurichten.
3. Zusammenhängende naturnahe Räume sind zu schonen und zu fördern.
4. Die grenzüberschreitende Zusammenarbeit bei raumwirksamen Tätigkeiten ist auf allen Ebenen zu intensivieren und zu unterstüt-zen.
5. Die räumliche Entwicklung orientiert sich am Grundsatz der Nachhaltigkeit.

Im ROK-ZH werden fünf Handlungsräume definiert und die ange-strebte Raumordnung aufgezeigt. Das Siedlungsgebiet von Seuzach ist dem Handlungsraum "urbane Wohnlandschaft" zugeordnet. Für diesen ergibt sich insbesondere folgender Handlungsbedarf nach dem Prinzip "massvoll entwickeln":

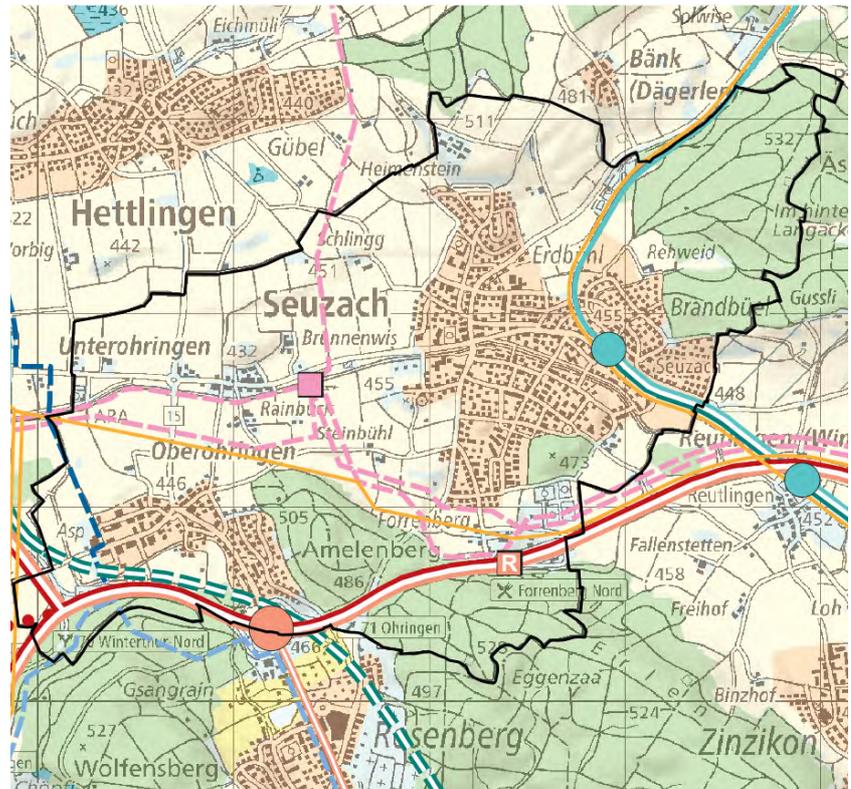
- Siedlungen unter Wahrung einer hohen Wohnqualität nach in-nen entwickeln
- Potenziale in den bereits überbauten Bauzonen, auf brachlie-genden Flächen sowie im Bahnhofsumfeld aktivieren und erhö-hen
- Sozialräumliche Durchmischung fördern
- Arbeitsplätze erhalten und deren Lageoptimierung fördern
- Öffentliche Begegnungsräume schaffen
- Klare Siedlungsränder erhalten und Übergänge zur offenen Landschaft gestalten
- Angebot im öffentlichen Verkehr zur Bewältigung des Verkehrs-aufkommens verdichten
- Unerwünschte Einwirkungen durch Verkehrsinfrastrukturen auf Wohngebiete vermeiden und vermindern
- Ausgewählte öffentliche Bauten und Anlagen zur Stärkung der Zentrumsgebiete von kantonaler und regionaler Bedeutung an-siedeln

Die 80/20-Regelung im Kanton Zürich besagt, dass 80 % des Bevölke-rungswachstums in den gut erschlossenen urbanen Gebieten ange-siedelt werden soll. In den übrigen Landschaften soll 20 % der Ent-wicklung stattfinden. Für Seuzach bedeutet das, hauptsächlich auf die Strategie der moderaten Entwicklung und Aufwertung der bestehen-den Siedlung zu setzen.

Kantonaler Richtplan

In der Richtplankarte sind die räumlichen Elemente von kantonaler Bedeutung festgelegt. Der wichtigste Inhalt betrifft die Festlegung des Siedlungsgebietes.

bestehend	geplant	Siedlung
		Siedlungsgebiet
		Landschaft
		Fruchtfolgefläche im Landwirtschaftsgebiet
		Übriges Landwirtschaftsgebiet
		Erholungsgebiet
		Naturschutzgebiet (in Gewässern)
		Verkehr
		Hochleistungsstrasse
		Hauptverkehrsstrasse
		Variante / zu prüfende Linienführung
		Anschluss
		Autobahnraststätte
		Bahnlinie doppelt- oder mehrspurig
		Ausbau Bahnlinie
		Bahnlinie einspurig
		Bahntunnel doppel- oder mehrspurig
		Station / Haltestelle
		Versorgung, Entsorgung
		Wassertransportleitung
		Höchstspannungsleitung
		Gastransportleitung > 5 bar
		Gasverteilanlage



Quelle: Richtplan Kanton Zürich, Stand 22. August 2022

Siedlung

- Siedlungsgebiet

Landschaft

- keine Inhalte

Verkehr

- Autobahn A1 mit geplantem Spurausbau
- Autobahn A4 mit geplantem Spurausbau
- Autobahnraststätte Forrenberg
- bestehender Autobahnanschluss Ohringen
- Bahnlinie SBB mit geplantem Spurausbau zwischen Winterthur und Bahnhof Seuzach
- geplanter Lindbergtunnel (Winterthur-Schaffhausen, langfristige Trasseesicherung)

Versorgung

- Höchstspannungsleitungen SBB und Winterthur-Hettlingen
- Gastransportleitungen und Gasverteilanlage
- Wassertransportleitungen

Folgerungen

Die Festlegungen des kantonalen Richtplans sind in der kommunalen Richtplanung (Verkehrsplan), im generellen Wasserversorgungsprojekt (GWP) und in der Bau- und Zonenordnung (Zonenplan) zu berücksichtigen. Zusätzliche Bauzonen können nur innerhalb des Siedlungsgebietes ausgeschieden werden (z.B. Gebiete Hummel und Wolfsang).

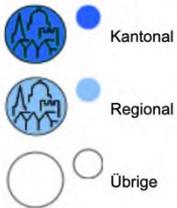
Kantonale Denkmalschutzobjekte

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.

Übersicht

● Denkmalschutzobjekt

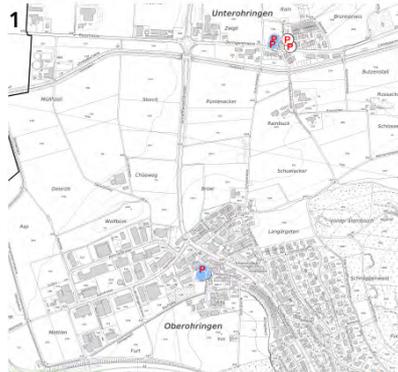
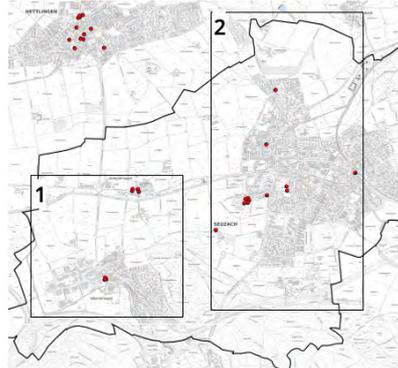
Einstufung PBG-Klassierung



Grundbuchvermerke zugunsten Kanton Zürich

Ö Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung

P Personaldienstbarkeit privatrechtlich



Natur- und Landschaftsschutzinventar 1980

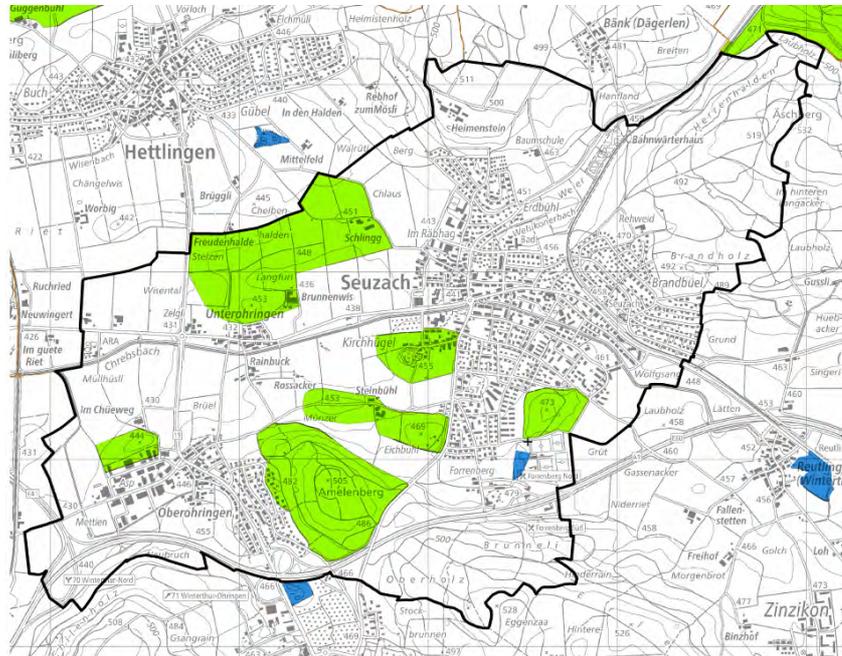
Auf dem Gemeindegebiet bestehen diverse Einträge im Natur- und Landschaftsschutzinventar 1980. Das sind Naturschutzobjekte wie Feuchtbiotop sowie Landschaftsobjekte.

Naturschutzobjekte

 Feuchtbiotop

Geologische, geomorphologische Objekte

 Landschaftsobjekte: Geolog./
 Geomorphologisches Objekt



Quelle: GIS-Browser (maps.zh.ch)
 Abrufdatum: 28. Juni 2021

2.3 Region

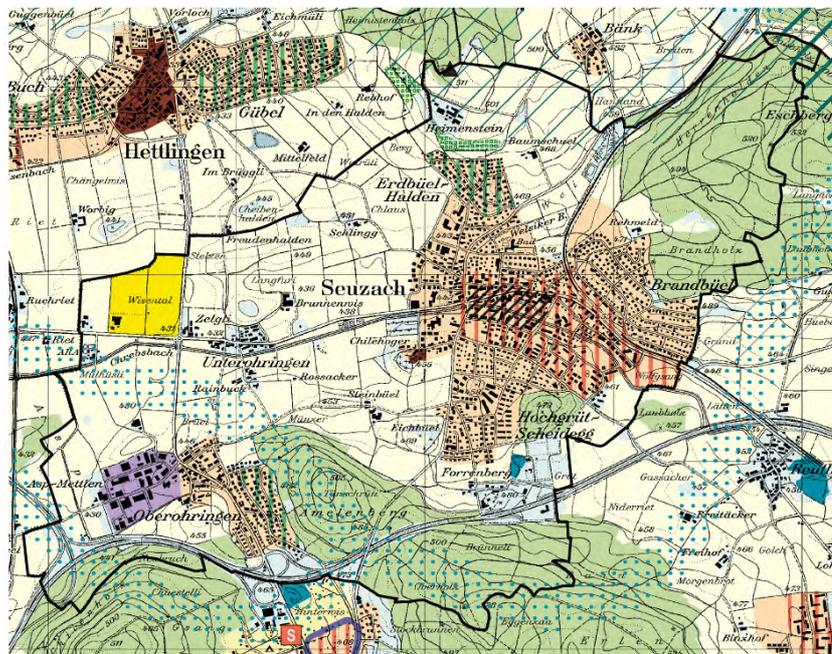
Zielbild Regio-ROK RWU 2030

Das Regionale Raumordnungskonzept (Regio-ROK) präzisiert das ROK-ZH. Es betrachtet die Situation und Perspektiven der Region Winterthur und Umgebung (RWU) und legt fest, an welchen Leitlinien sich die räumliche Entwicklung orientieren soll. Beschrieben wird im Sinne eines Zielbilds das Zukunftsbild der RWU 2030. Das Regio-ROK dient als konzeptioneller Überbau für die regionalen Teilrichtpläne (Siedlung und Landschaft, Verkehr sowie Versorgung, Entsorgung, Öffentliche Bauten und Anlagen).

Regionaler Richtplan

In den Richtplankarten des regionalen Richtplans RWU (Festsetzung 17. November 2021) zu den Themen Siedlung und Landschaft, Ver-kehr, Ver- und Entsorgung sowie öffentliche Bauten und Anlagen sind die räumlichen Elemente von regionaler Bedeutung festgelegt.

Festlegungen Siedlung und Land-schaft



Quelle: RWU
 Festsetzung November 2021

Für Seuzach sind die folgenden Festlegungen vorhanden:

Gesamtstrategie

- Weiterentwicklung bestehender Strukturen und teilweise erhöhen der baulichen Dichte. In Zentrumslage teilweise bereits weiterentwickelt.

Arbeitsplatzgebiete

- Oberohringen: In erster Linie soll die Produktion und das Gewerbe gesichert werden; sekundär sollen Dienstleistungsbetriebe gefördert werden; Detailhandel wird ausgeschlossen

Gebiete mit niedriger baulicher Dichte

- Gebiete Auboden und Erdbüel/Halden: Aufgrund der exponierten Lage am Siedlungsrand soll eine niedrige bauliche Dichte weiterverfolgt werden. Dazu können die gesetzlich vorgeschriebenen minimalen baulichen Dichten gemäss § 49a PBG (1.6 m³/m² BMZ) unterschritten werden, jedoch nur bis max. 1.8 m³/m² überschritten werden.

Zentrumsgebiet

- Weiterentwickeln bestehender Strukturen
- moderate Erhöhung der baulichen Dichte
- attraktive, publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen etablieren

Schutzwürdiges Ortsbild

Kirche mit Umgebung:

- Kirchbau dominiert den noch weitgehend intakten Dorfteil
- Gesamtanlage prägt die landschaftliche Umgebung
- Aufnahme ins Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung mit Verfügung Nr. 1318/2020 erfolgt.

Regionale Erholungsgebiete

Gebiet Wisental: Die Poloanlage ist als sportliche Einrichtung vermerkt.

Naturschutzgebiete

Die Kiesgrube Forenberg ist als Naturschutzgebiet vermerkt.

Landschaftsschutzgebiete

Das Gebiet Heimenstein liegt in den Gemeinden Seuzach und Hettlingen. Es ist als Rebhang vermerkt.

Landschaftsförderungsgebiete

Heimenstein als Teil des Förderungsgebiets Eschberg, Heimenstein, Oberwil-Hünikon:

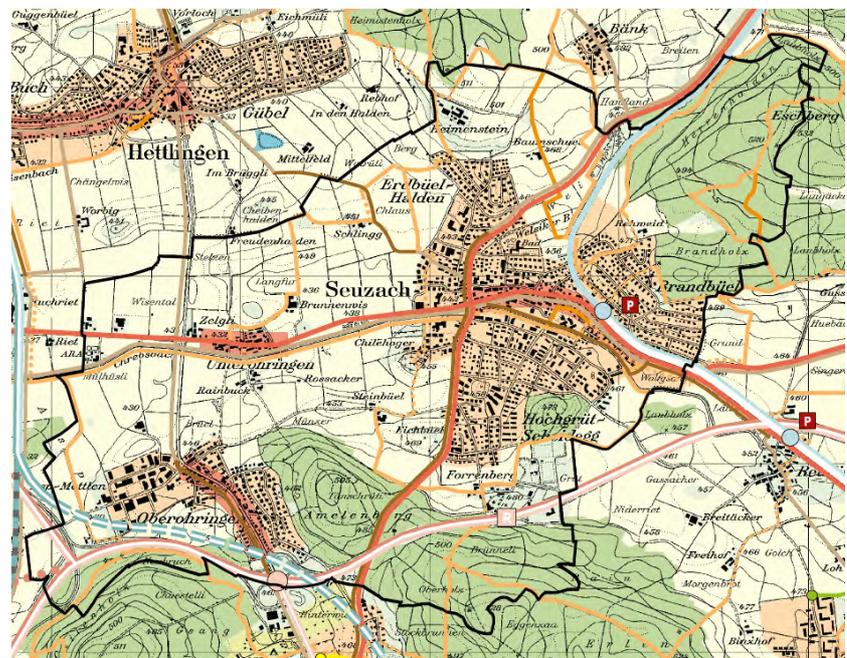
- Obstgärten und Weilerstruktur erhalten
- Zerschneidung vermeiden
- unverbaute Räume erhalten

Vernetzungskorridore

Östlich entlang dem Siedlungsgebiet verläuft ein regionaler Vernetzungskorridor.

Festlegungen Verkehr

Kantonal bestehend / geplant	Regional bestehend / geplant	Verkehr
		Ausbau Hochleistungsstrasse
		Hauptverkehrsstrasse
		Verbindungsstrasse
		Umgestaltung Strassenraum
		Anschluss
		Autobahnraststätte
		Parkierungsanlage
		Radweg
		Fuss- / Wanderweg
		Fuss- / Wanderweg mit Hartbelag
		Bahnlinie doppel- oder mehrspurig
		Ausbau Bahnlinie
		Bahnlinie einspurig
		Rückbau bei Ersatz
		Bahntunnel doppel- oder mehrspurig
		Station / Haltestelle



Quelle: RWU
 Festsetzung November 2021

Umgestaltung Strassenraum

Oberohringen, Ortsdurchfahrt:

- Sanierung / Aufwertung Strassenraum; Typ A, kurzfristiger Realisierungshorizont

Unterohringen, Ortsdurchfahrt:

- Sanierung / Aufwertung Strassenraum; Typ B, kurzfristiger Realisierungshorizont

Stationsstrasse:

- Sanierung / Aufwertung Strassenraum; Typ B, mittelfristiger Realisierungshorizont

Öffentlicher Personenverkehr; Angebotsstandard und Haupterschliessungsrichtungen

Seuzach / Winterthur:

- 15-Minuten-Takt (Bahn/Bus)

Ober-Ohringen; Winterthur / Seuzach:

- 30-Minuten-Takt (Bus)

Unter-Ohringen; Winterthur / Seuzach

- 30-Minuten-Takt (Bus)

Wanderwege, geplante Infrastrukturen Fussverkehr

Seuzach, Eschberg: mittelfristige Erstellung Wanderweg

Hindernisfreie Wanderwege, geplante Infrastrukturen Fussverkehr

- Neftenbach-Seuzach: Signalisation, hindernisfreier Belag, Behinderten-Parkplatz; kurzfristiger Realisierungshorizont
- Seuzach-Rickenbach: Signalisation, hindernisfreier Belag, Behinderten-Parkplatz; kurzfristiger Realisierungshorizont

Veloschnellrouten, geplante Infrastrukturen Veloverkehr

Seuzach-Winterthur Rosenberg: Aus-/Neubau einzelner Abschnitte zu Veloschnellrouten-Standard; mittel- bis langfristiger Realisierungshorizont

Hauptverbindungen, geplante Infrastrukturen Veloverkehr

- Seuzach, Feldweg: Weg verbreitern, neu asphaltieren; mittelfristiger Realisierungshorizont
- Seuzach/Winterthur: Veloweg entlang Chrebsbach / Etwilerstrasse verbreitern; mittel- bis langfristiger Realisierungshorizont

Nebenverbindungen, geplante Infrastrukturen Veloverkehr

- Schaffhauserstrasse: Signalisation ändern und ergänzen; mittelfristiger Realisierungshorizont
- Welsikonerstrasse: Verbreiterung Velostreifen; kurzfristiger Realisierungshorizont

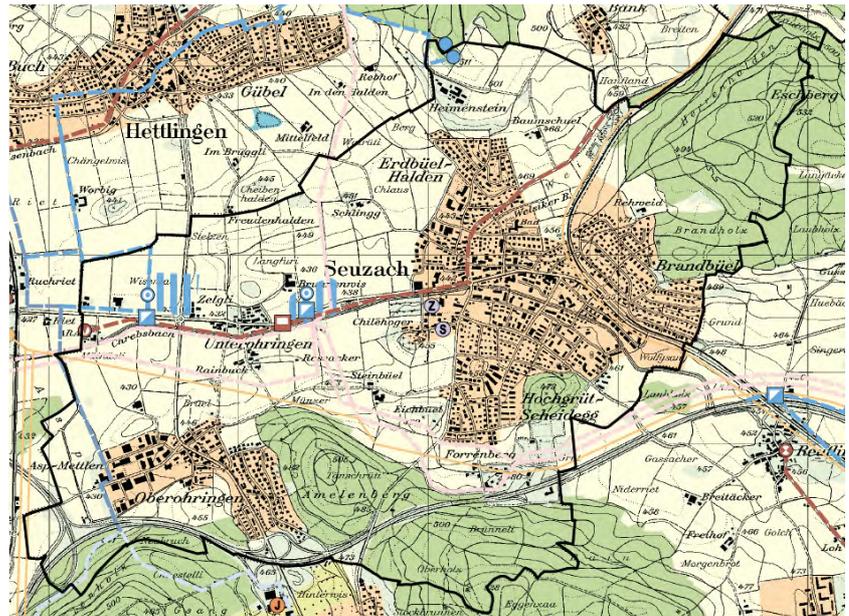
Park+Ride- / Bike+Ride-Anlagen

Am Bahnhof Seuzach sind rund 25 zusätzliche P+R-Parkplätze und 80 zusätzliche B+R-Veloparkierungen vorgesehen.

Festlegungen Ver- und Entsorgung, Öffentliche Bauten und Anlagen

Kantonal	Regional	Versorgung
bestehend	bestehend	Entsorgung
geplant	geplant	Grundwasserschutzgebiet
		Grundwasserfassung
		Reservoir
		Stufenpumpwerk
		Wassertransportleitung
		Hochspannungsentleitung
		Erdgastransportleitung > 5 Bar
		Regenbecken
		Schmutz- oder Mischwasserleitung
		Öffentliche Bauten
		Gesundheit
		S Spezialisierte Klinik
		Z Alterszentrum
		Weitere öffentliche Dienstleistungen
		J Justiz

Quelle: RWU
Festsetzung November 2021



Wasserversorgung

- Heimenstein, Reservoir bestehend (Hettlingen)
- Storch, Stufenpumpwerk bestehend (Hettlingen)
- Unterohringen, Grundwasserfassung/Stufenpumpwerk best.
- Wisental, Grundwasserfassung bestehend (Hettlingen)
- Eschberg, Reservoir bestehend
- Eggenzahn, Reservoir bestehend
- Oberohringen, Quellwasserpumpwerk bestehend
- Brandholz Quellwasserpumpwerk bestehend

Wassertransportleitungen

- Dägerlen, Hettlingen, Seuzach

Grundwasserschutzgebiete

- Hettlingen/Seuzach, Grundwasserschutzzone Wisental
- Seuzach, Grundwasserschutzzone Unterohringen

Abwärme und erneuerbare Energien

- ARA Seuzach, Energieplanung 2014, ungenutztes Abwärmepotenzial 2012: 5'800 MWh/a

Abwasserreinigungsanlagen

- Seuzach Riet, bestehend

Regenüberlaufbecken, Mischsystem

- Seuzach Unter-Ohringen, bestehend

Gesundheit

- Alterszentrum im Geeren, Ausbau vorgesehen
- Beatus-Heim, Verein für seelenpflegebedürftige Erwachsene, bestehend

Folgerungen

Die Festlegungen des reg. Richtplans sind in der komm. Richtplanung (Verkehrsplan), im generellen Wasserversorgungsprojekt, im generellen Entwässerungsplan, in der Hochwasserplanung, in der Bau- und Zonenordnung sowie bei Einzelprojekten zu berücksichtigen.

2.4 Kommunale Planungsgrundlagen

Kommunale Richtplanung

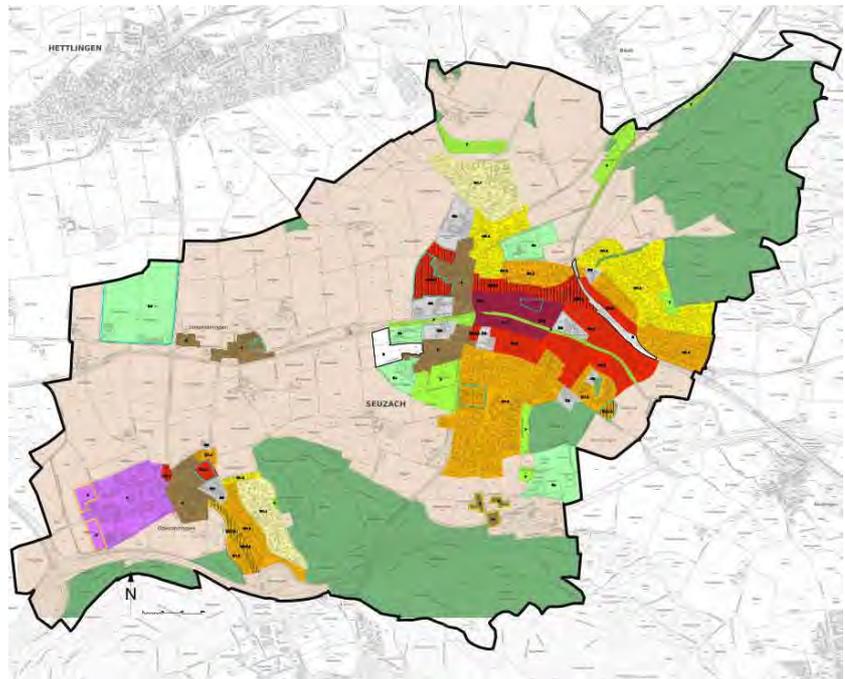
Der kommunale Verkehrsrichtplan ist seit 1992 unverändert in Kraft. Dieser bildet nicht mehr den aktuellen Stand ab und steht teilweise im Widerspruch zu den aktuellen übergeordneten Festlegungen (z.B. Umgestaltungen der Ortsdurchfahrten).

Kommunale Nutzungsplanung

Die aktuelle Bau- und Zonenordnung und der Zonenplan stammen aus dem Jahre 2015. Damals erfolgte die letzte grössere Revision der Nutzungsplanung.

Auszug Zonenplan 2015

Kantonale Nutzungs-zonen	
L	Landwirtschaftszone RDV Nr. 402 vom 20.04.1984
F	Freihaltzone RDV Nr. 408 vom 20.04.1984
Kommunale Nutzungs-zonen	
U	Kernzone
ZB	Elementarzone
W1.1	Wohnzone
W1.3	Wohnzone
W1.5	Wohnzone
W1.6	Wohnzone
W1.7	Wohnzone
WG1.1	Wohnzone mit Gewerbebezeichnung
WG2.2	Wohnzone mit Gewerbebezeichnung
G	Gewerbezone
öB	Zone für öffentliche Bauten
F	Freihaltzone
E	Erholungszone Ea = Friedhof Eb = Familiengärten Ec = Sport und Freizeit Ed = Polosport
R	Reservezone
	Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht
	Nachweise der Planungswerte
	Aussichtsschutz



Gestaltungspläne

Es bestehen insgesamt neun kommunale Gestaltungspläne und vier Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht.

Ergänzungspläne zur BZO

Waldabstandslinien und Aussichtsschutz

Während der Zonenplan im Massstab 1:5000 für die Abgrenzung der Zonen massgebend ist, gelten für die Waldabstandslinien und den Aussichtsschutz Ergänzungspläne im Massstab 1:2500. Diese ergänzen die Festlegungen im Zonenplan.



Quelle: maps.zh.ch
Abrufdatum: 28. November 2022

Reservezonen

Im Zonenplan besteht eine Reservezone (Kirchhügel, durch den Regierungsrat genehmigt im Jahr 1994). Das gesamte Gebiet liegt jedoch ausserhalb des im kantonalen Richtplan festgelegten Siedlungsgebietes. Einzonungen ausserhalb des Siedlungsgebietes sind nicht mehr möglich, weshalb dieses Gebiet grundsätzlich einer Nichtbauzone (Landwirtschaftszone oder Freihaltezone) zugewiesen werden muss.

Folgerungen

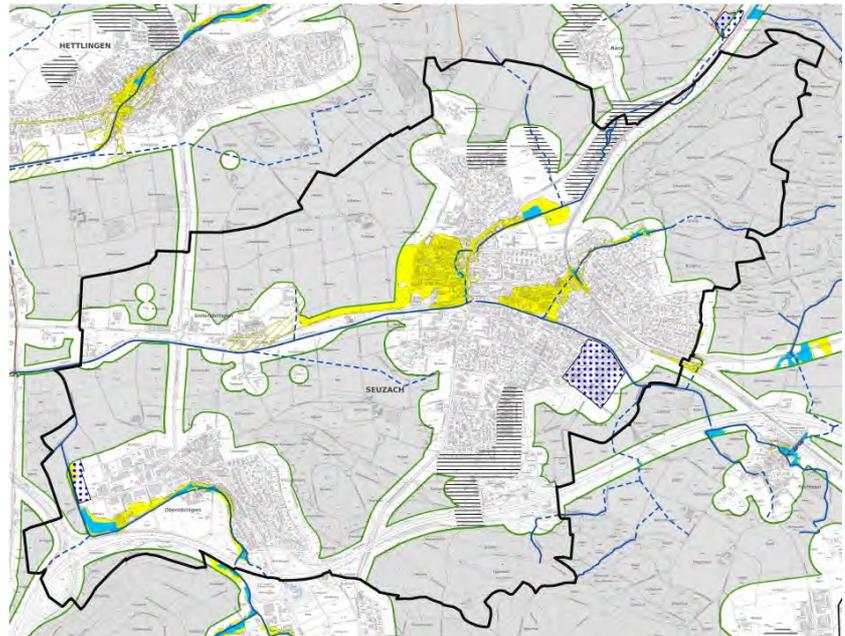
Die Ausdehnung der Reservezonen ist auf das Siedlungsgebiet gemäss kantonaalem Richtplan abzustimmen.

2.5 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.

-  Erhebliche Gefährdung
-  Mittlere Gefährdung
-  Geringe Gefährdung
-  Restgefährdung
-  Untersuchungsperimeter
-  Oberflächenabfluss
-  Grundwasseranstieg



Quelle: maps.zh.ch
Abrufdatum: 28. November 2022

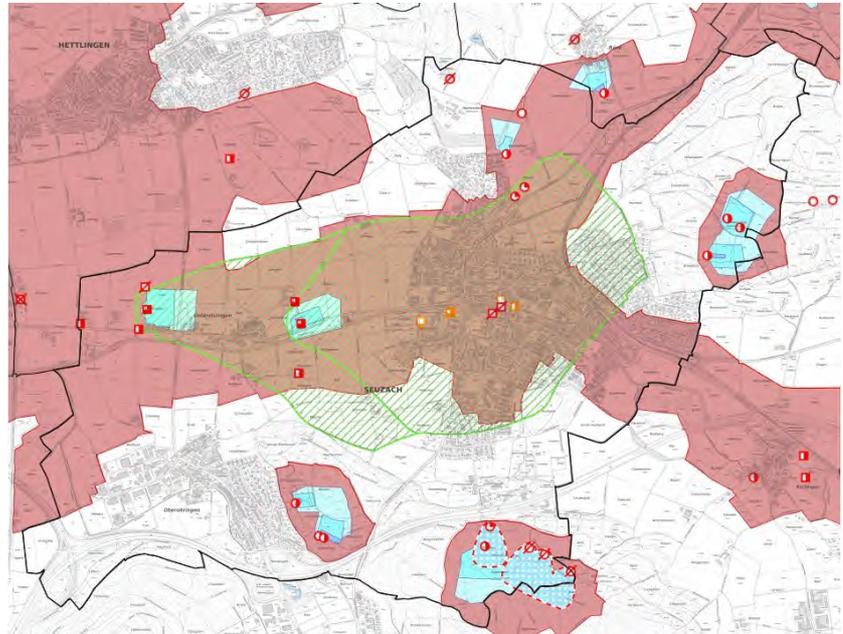
Die gelb markierten Gebiete sind einer geringen Gefährdung ausgesetzt (Hinweisbereich) und erfordern geeignete Vorsorgemassnahmen, welche aber der Eigenverantwortung obliegen. In blau gekennzeichneten Gebieten besteht eine mittlere Gefährdung. Es sind Gebotsbereiche, bei denen es unter Auflagen und einer 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.

Grundwasserschutz

In Seuzach bestehen grosse Gewässerschutzbereiche, welche dem Schutz der unterirdischen Gewässer und der notwendigen Randgebiete dienen. Gemäss Anhang 4 Abs. 211 Gewässerschutzverordnung (GSchV) ist in diesen Bereichen Folgendes zu beachten: *In den Gewässerschutzbereichen A_v und A_o dürfen keine Anlagen erstellt werden, die eine besondere Gefahr für ein Gewässer darstellen.*

Zudem besteht auch ein Zuströmbereich Z_u in der Gemeinde. In diesem Bereich werden zum Schutz des Wassers verschiedene Einschränkungen gemäss Anhang 4 Abs. 212 Gewässerschutzverordnung bei der Bewirtschaftung des Bodens gemacht (z.B. Verwendung von Pflanzenschutzmitteln).

Ausschnitt aus der Gewässerschutzkarte



Revitalisierungsplanung

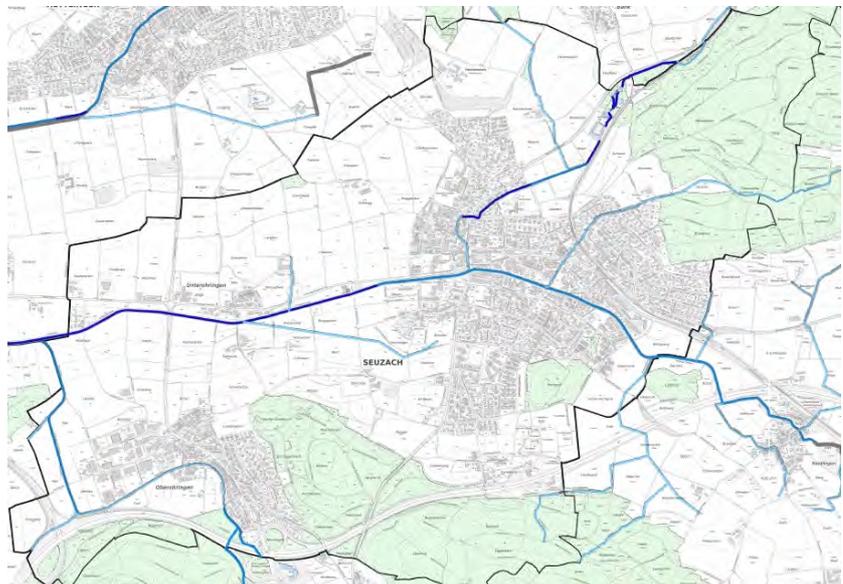
Gemäss kantonaler Revitalisierungsplanung bestehen in Seuzach einige Gewässerabschnitte mit grossem Revitalisierungspotenzial. Es befinden sich keine prioritär zu revitalisierende Abschnitte im Gemeindegebiet.

Der Revitalisierungsnutzen ist Teil der Parameter gemäss Vorgehen des AWEL im Rahmen der Gewässerraumfestlegung, wonach eine Prüfung auf eine Erhöhung des Gewässerraums bei einem hohen Revitalisierungsnutzen zugunsten der Revitalisierung erforderlich ist.

Nutzen für die Natur und Landschaft im Verhältnis zum Aufwand



Quelle: GIS-Browser (maps.zh.ch)
 Abrufdatum: 28. Juni 2021



Ökomorphologie

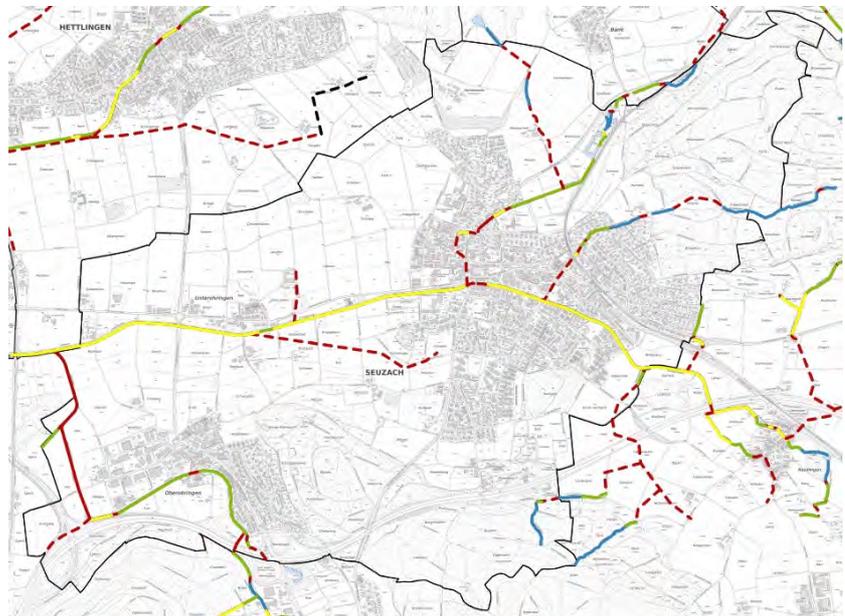
Die Erhebung über den ökomorphologischen Zustand der Fließgewässer zeigt, dass innerhalb des Siedlungsgebiets von Seuzach die Mehrheit der öffentlichen Oberflächengewässer stark beeinträchtigt bzw. naturfremd/ingedolt ist. Es bestehen lediglich kurze Abschnitte innerhalb bzw. entlang des Siedlungsgebiets, welche als wenig beeinträchtigt bzw. naturnah klassiert sind (Abschnitte des Bachtobelgrabens, des Welsikonerbachs, des Brünnelibachs und des Ohringerbachs).

Die ökomorphologische Ausprägung ist Teil der Parameter gemäss Vorgehen des AWEL im Rahmen der Gewässerraumfestlegung, wonach eine Prüfung auf eine Erhöhung des Gewässerraums bei einem wenig beeinträchtigten / natürlich, naturnahen Fließgewässer zugunsten des Natur- und Landschaftsschutzes erforderlich ist.

Abschnittsklassifizierung

	Natürlich, naturnah
	Wenig beeinträchtigt
	Stark beeinträchtigt
	Künstlich, naturfremd
	Eingedolt
	Nicht klassiert

Quelle: GIS-Browser (maps.zh.ch)
Abrufdatum: 28. Juni 2021



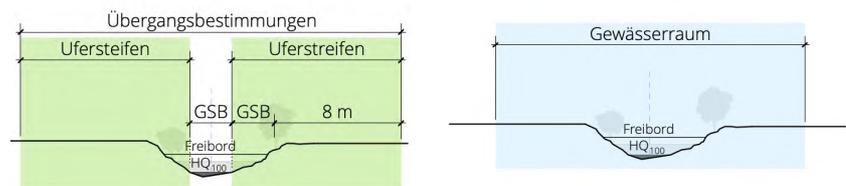
Umgang mit Gewässerraum

Konsequenzen im Umgang mit Gewässerräumen im Siedlungsgebiet:

- 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. Ausnahmen 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.
- Innerhalb des Gewässerraums ist die Anwendung von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln untersagt

Vergleich Gewässerraum mit Übergangsbestimmungen

Die Übergangsbestimmungen des Bundes werden durch die Festlegung der Gewässerräume abgelöst. Dadurch ergibt sich für betroffene Grundeigentümer eine verbesserte Rechtssicherheit, denn die Gewässerräume sind via maps.zh.ch öffentlich einsehbar. Ausserdem richtet sich die Bemessung von Gewässerräumen an die Ausprägung und Lage des jeweiligen Gewässers, wobei die Übergangsbestimmungen eine verallgemeinerte Raumsicherung für allfällige Revitalisierungsprojekte darstellen. Entsprechend bedeutet die Festlegung von Gewässerräumen i.d.R. eine Verminderung der bestehenden Einschränkungen.



Verfahren

Durch die Anpassung der kantonalen Verordnung über den Hochwasserschutz und die Wasserbaupolizei (HWSchV) kann der Gewässerraum eigenständig in einem vereinfachten Verfahren festgelegt werden.

Möglich ist auch die Festlegung der Gewässerräume im Rahmen eines nutzungsplanerischen Verfahrens (Ortsplanungsrevision, Gestaltungspläne etc.) oder im Rahmen von Wasserbauprojekten (Hochwasserschutzprojekte, Revitalisierungsprojekte etc.).

Siedlungsgebiet
Gemeinde

Das Vorgehenskonzept sieht vor, dass die Gemeinden nach den inhaltlichen und zeitlichen Vorgaben der Baudirektion die Gewässerraumpläne für die Gewässer von lokaler Bedeutung im Siedlungsgebiet erarbeiten (§ 15e Abs. 2 HWSchV).

Übriges Gebiet
Kanton

Demgegenüber erarbeitet der Kanton die Gewässerraumpläne an den übrigen Gewässern. Es ist wichtig, dass Gemeinden und Kanton ihre Planungen gut aufeinander abstimmen, weshalb die vom Regierungsrat festgelegte Prioritätenordnung zu beachten ist. Nach dieser Ordnung muss die Gemeinde Seuzach ab dem Jahr 2020 mit ihrer flächendeckenden Planung begonnen haben (3. Priorität).

Der Chrebsbach (Gemeinde-Gewässernummer 1.0) liegt im Gemeindegebiet von Seuzach gemäss Regierungsratsbeschluss 377 (1993) in kantonaler Kompetenz.

ÖV-Güteklasse

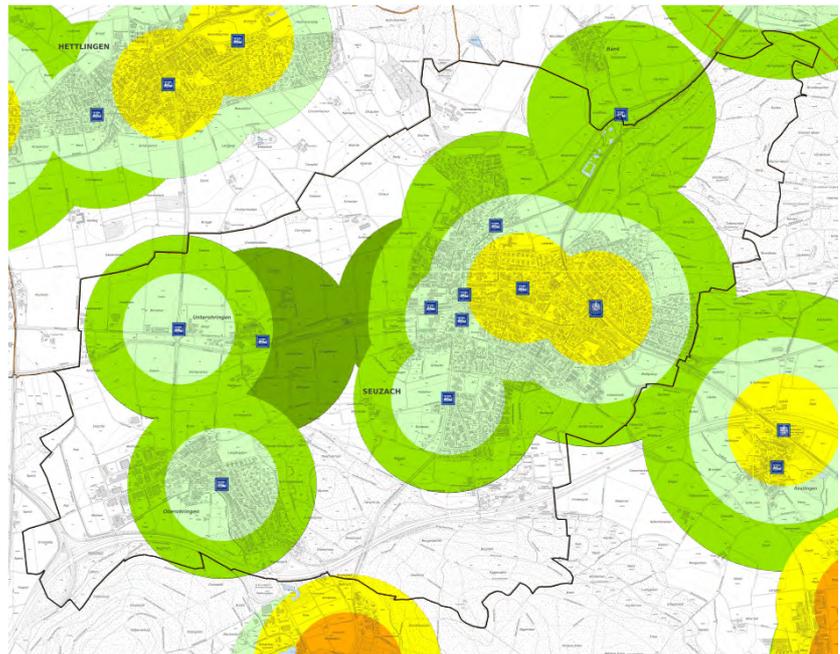
Ab einer Güteklasse C gilt ein Gebiet als gut mit dem ÖV erschlossen. Grosse Teile des Siedlungsgebietes im Zentrum von Seuzach befinden sich in dieser ÖV-Güteklasse. Die S-Bahn-Linie (S11) und die Turbo-Linie (S29) bieten folgende Verbindungen:

- S11 Winterthur – Zürich HB – Aarau (1x stündlich)
- S29 Winterthur – Seuzach – Thalheim-Altikon (2x stündlich)

Die Ortsteile Unter- und Oberohringen befindet sich in der ÖV-Güteklasse D, einzelne Gebiete gar in der Güteklasse E, weil beide dieser Ortsteile über jeweils nur eine bzw. zwei Haltestellen verfügen und sich die Wege zu den Haltestellen daher verlängern:

- Nr. 676 Oberohringen, Friedenstrasse: Winterthur, Hauptbahnhof – Henggart, Bahnhof; Halbstundentakt, während den Stosszeiten 20-Minuten-Takt
- Nr. 679 Unterohringen, Dorf und Unterohringen, Wisental: Hettlingen, Fährenstrasse – Seuzach, Bahnhof; Montag – Freitag im Stundentakt

Wenige Haltestellen in der Gemeinde sind noch nicht hindernisfrei ausgebaut.



Quelle: GIS-Browser (maps.zh.ch)
Abrufdatum: 28. Juni 2021

Folgerungen

Die Gefahrenkarte ist in der Revision zu beachten, da vereinzelt Teile des Siedlungsgebietes hochwassergefährdet sind und über einige Einschränkungen verfügen.

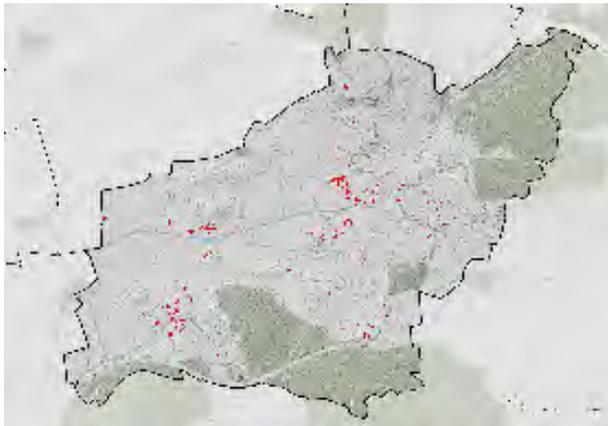
3 ANALYSE ORTSENTWICKLUNG

3.1 Historische Entwicklung

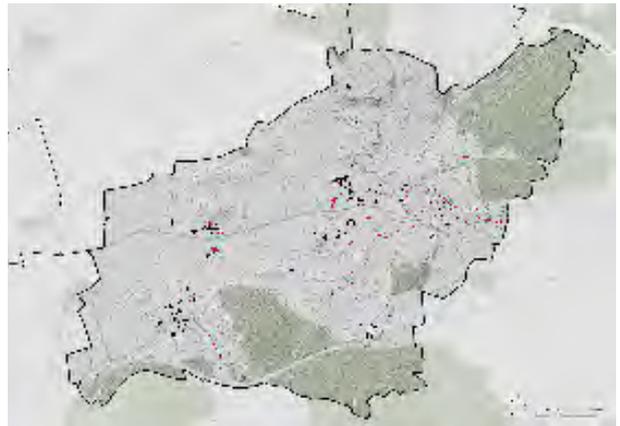
vier Ortsteile

Seuzach setzt sich aus den vier Ortsteilen Seuzach, Unterohringen, Oberohringen und Forrenberg zusammen. Forrenberg und Unterohringen liegen ausserhalb des Siedlungsgebiets gemäss kantonalem Richtplan. Die Stations-/Ohringerstrasse sowie die Schaffhauserstrasse bilden das historische Rückgrat der Siedlungsentwicklung.

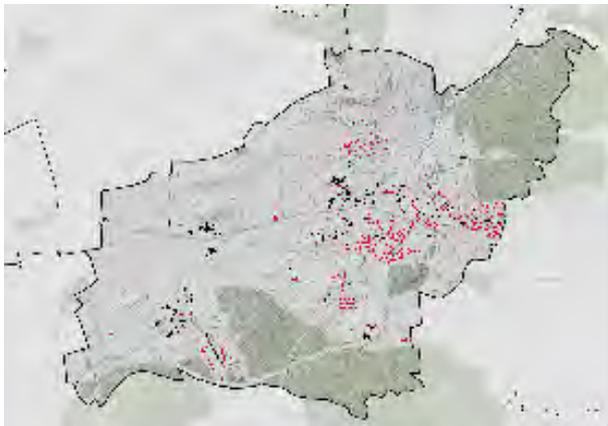
Bis 1925



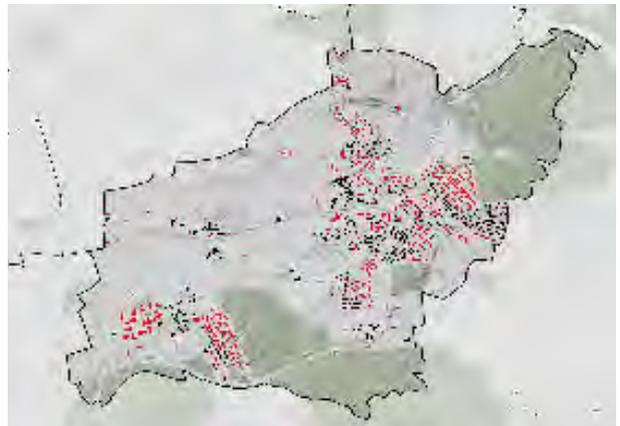
1926 – 1950



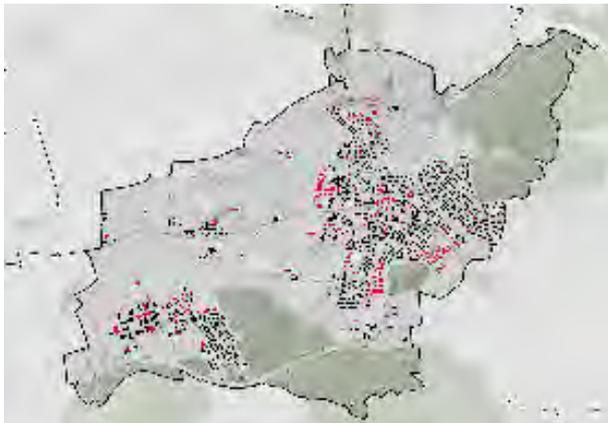
1951 – 1970



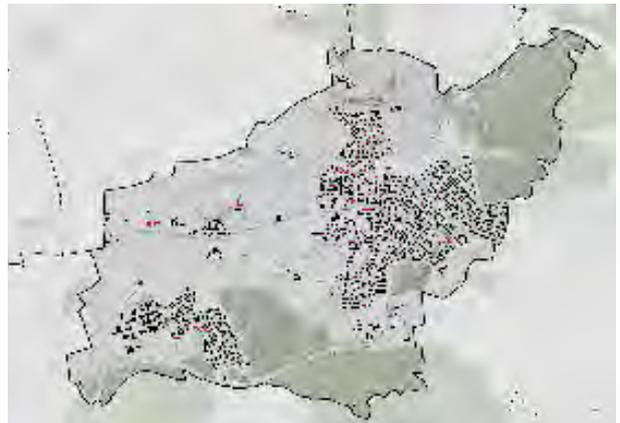
1971 – 1990



1991 – 2010



2011 – heute



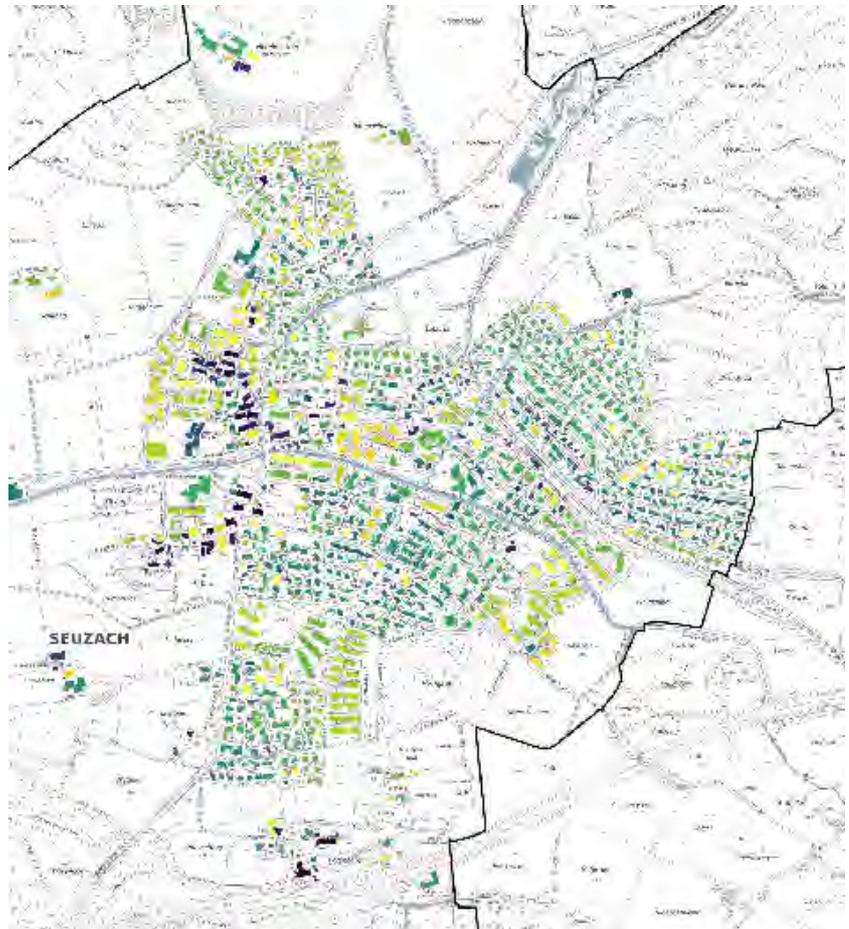
Bauboomphase

Ab 1950 bzw. 1970 lässt sich eine sprunghafte Bautentwicklung beobachten, in welcher viele Einfamilienhäuser rund um das Zentrum Seuzachs sowie Gewerbebauten im Arbeitsplatzgebiet in Oberrohringen entstanden sind.

3.2 Siedlungsentwicklung

Expansive Siedlungsentwicklung

Die nachfolgende Abbildung zeigt anhand der Gebäudealter die Siedlungsentwicklung bis heute auf. Zu sehen sind jeweils die historischen Kerne der ehemaligen Weiler und darum die neueren Bauten, die sich dazwischen einordnen.



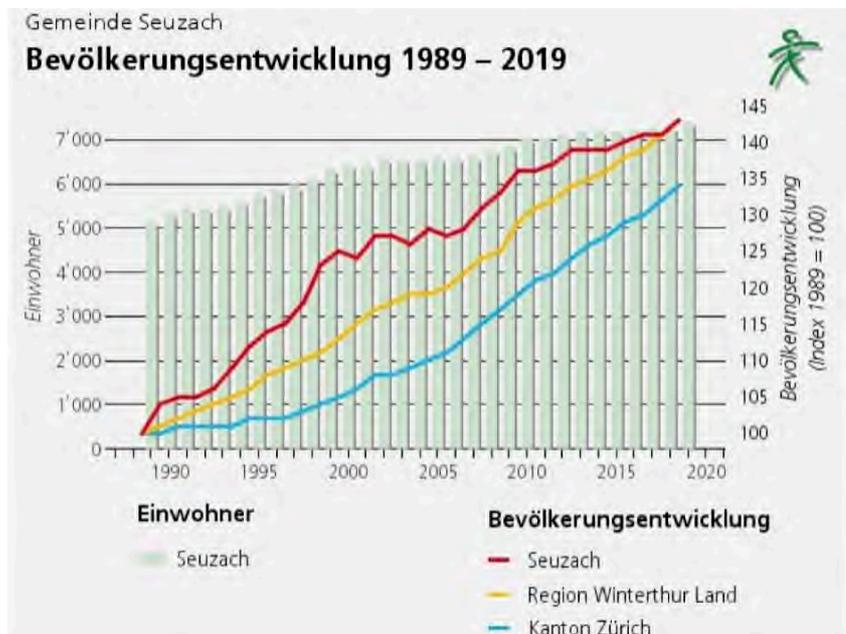
3.3 Bevölkerungsentwicklung

Bevölkerungszuwachs

Im Zeitraum von 1990 bis 2021 hat die Einwohnerzahl der Gemeinde Seuzach von 5'396 auf 7'627 zugenommen. Die Einwohnerzahl ist in den letzten 30 Jahren kontinuierlich gestiegen. Nach einer kurzen Phase der Stagnation (2002–2007) ist bis heute ein andauerndes Wachstum zu verzeichnen.

Der durchschnittliche Zuwachs der letzten 30 Jahre beträgt rund 74 Personen pro Jahr. Dies entspricht einem durchschnittlichen jährlichen Wachstum von etwa 1.3 %.

Datengrundlage:
Faktenblatt Gemeinde Seuzach,
Statistisches Amt, Kanton Zürich
Stand 2019



Bevölkerungsentwicklung im Vergleich

Seuzach weist sowohl im historischen Vergleich zum Kanton Zürich als auch mit der Region Winterthur und Umgebung ein überdurchschnittliches Bevölkerungswachstum auf.

Bevölkerungsentwicklung / Wachstumsprognose

Gemäss aktueller Bevölkerungsprognose des Statistischen Amtes des Kantons Zürich wird bis ins Jahr 2040 mit 1.8 Millionen Einwohnerinnen im Kanton Zürich gerechnet. Mit der Einhaltung des theoretischen Bevölkerungszuwachses gemäss ROK-ZH (80% des Bevölkerungszuwachses in den Handlungsräumen „Urbane Wohnlandschaft“ und „Stadtlandschaft“) würden diese Räume bis 2040 um insgesamt etwa 200'000 Personen wachsen. Wird dieser theoretische Zuwachs prozentual für Seuzach berechnet, müsste die Gemeinde mit einem Zuwachs bis ins Jahr 2040 von rund 3'400 Personen rechnen.

Folgerungen

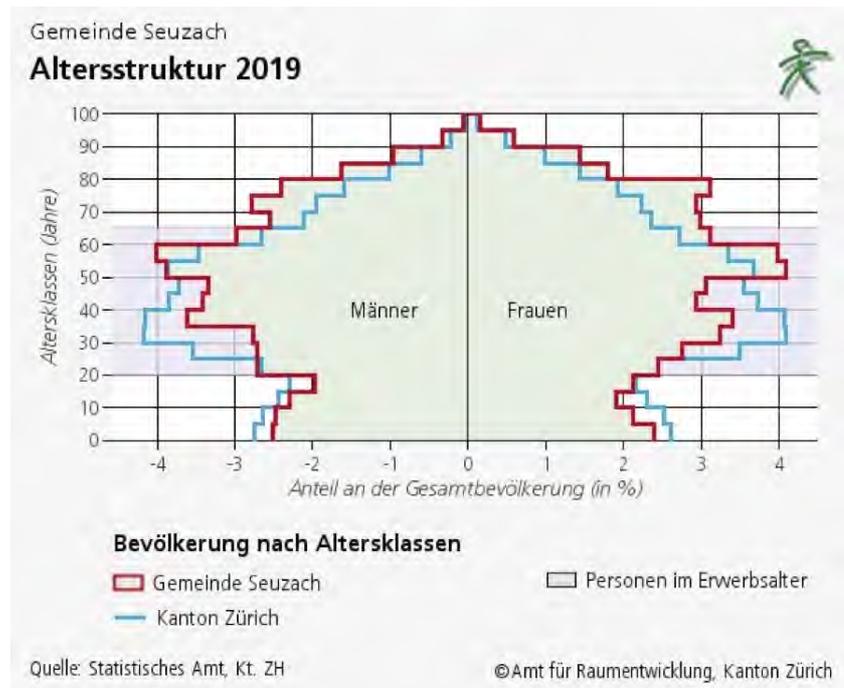
Durch die vorteilhafte Lage und die gute Anbindung an die Städte Winterthur, Schaffhausen und Zürich sowie die hervorragenden Naherholungsmöglichkeiten entwickelt sich Seuzach zur einer beliebten Wohn- und Arbeitsgemeinde in der Region Winterthur und Umgebung.

3.4 Altersstruktur

Alterspyramide

Die Alterspyramide der Bevölkerung von Seuzach zeigt eine auffällige Unterdotierung der 25–50-jährigen Personen beider Geschlechter, während es eine Überdotierung der 55–90-jährigen zu verzeichnen gibt. Allgemein ist der Unterbau der bis 20-jährigen Personen relativ dünn, während der Anteil der 50–80-jährigen gross ist.

Datengrundlage:
Faktenblatt Gemeinde Seuzach,
Statistisches Amt, Kanton Zürich
Stand 2019



Vergleich mit Kanton und Region

Im Vergleich mit dem Kanton Zürich weist die Altersstruktur Seuzachs einen überhohen Anteil an bis 55–90-jährigen und im Gegensatz dazu einen unterdurchschnittlichen Anteil der 0–20-jährigen sowie der über 25–50-jährigen auf.

Folgerungen

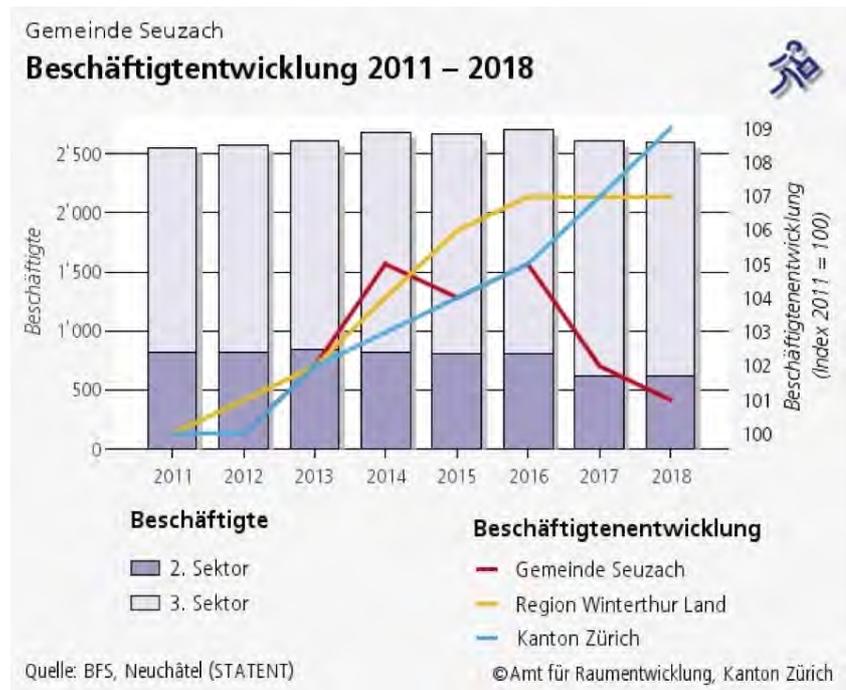
Aufgrund der demografischen Gegebenheiten wird der Anteil der Personen, die über 65 Jahre alt sind, überdurchschnittlich ansteigen. Im Vergleich zu heute ist im Jahr 2040 mit rund doppelt so vielen Personen zu rechnen, die älter sind als 65 Jahre. Demgegenüber bleibt der prozentuale Anteil der schulpflichtigen Kinder an der Gesamtbevölkerung weitgehend konstant.

3.5 Beschäftigtenentwicklung

Konstante Beschäftigtenzahl

Im Zeitraum von 2012 bis 2018 hat sich die Anzahl Beschäftigte in der Gemeinde Seuzach nur leicht verändert. Im Jahr 2018 gab es 2'641 Beschäftigte, die sich auf 425 Arbeitsstätten verteilen. Von diesen Betrieben sind 323 im Tertiärsektor tätig, 86 in der Industrie und dem verarbeitenden Gewerbe 16 in der Land- und Forstwirtschaft.

Datengrundlage:
Faktenblatt Gemeinde Seuzach
Statistisches Amt, Kanton Zürich
Stand 2018



Beschäftigtenentwicklung im Vergleich

Im Vergleich zum Kanton Zürich und zur Region Winterthur und Umgebung weist Seuzach ein deutlich unterdurchschnittliches Beschäftigtenwachstum auf.

Folgerungen

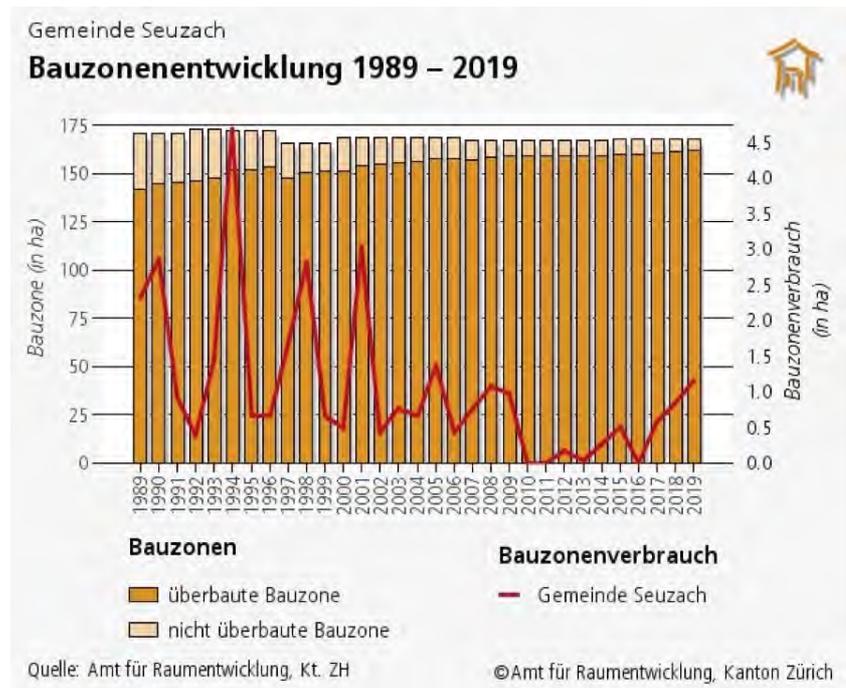
2012 entfielen auf jeden Beschäftigten 2.7 Einwohner (7'128/2'618), im Jahr 2018 2.8 Einwohner. Die Zahl der Beschäftigten hat somit proportional nur geringfügig stärker zugenommen als die Bevölkerungszahl. Es ist eine Tendenz einer Entwicklung Seuzachs hin zu einer Wohngemeinde zu sehen. Der Trend könnte sich aufgrund der bis ins Jahr 2018 vorhandenen Angaben des Bevölkerungswachstums verstärken.

3.6 Bauzonenentwicklung

Bauzonenverbrauch

Die Gesamtfläche der Bauzonen veränderte sich in den letzten 15 Jahren (2005–2019) wenig und lag im Jahr 2019 bei 167.7 ha. Im Jahr 2007 war eine leichte Beanspruchung und 2012 war eine Zunahme an Bauzonen zu verzeichnen. Grund dafür waren Teilrevisionen der Bau- und Zonenordnung.

Datengrundlage:
Faktenblatt Gemeinde Seuzach
Statistisches Amt, Kanton Zürich
Stand 2019



Bauzonenreserven

In der aktuellen Bauzonenstatistik des Kantons Zürich (Stand 2019) sind für Seuzach 5.2 ha Bauzonenreserven ausgewiesen:

	Stand 2004	Stand 2019	Ø pro Jahr	Reserven für
Wohnzonen	3.1 ha	0.9 ha	0.15 ha	6 Jahre
Mischzonen	4.3 ha	0.9 ha	0.2 ha	4.5 Jahre
Arbeitszonen	4.4 ha	2.6 ha	0.15 ha	17 Jahre
Zonen öffentliche Bauten	0.8 ha	0.8 ha	0.04 ha	20 Jahre

Reservezonen

Zusätzlich verfügt die Gemeinde über 4.5 ha Reservezonen, wovon keine Flächen innerhalb des im kantonalen Richtplan definierten Siedlungsgebiets liegen (siehe auch Kapitel 2.2).

Bemessungsvorgabe

Gemäss Raumplanungsgesetz sollen die Bauzonenreserven nicht mehr Land umfassen, als voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird (Art. 15 RPG).

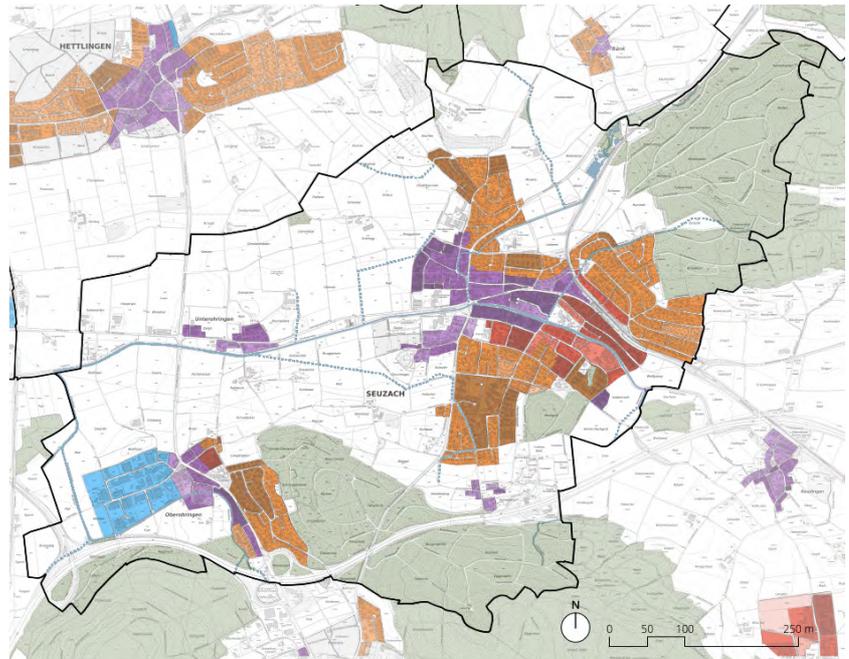
Folgerungen

Die Gemeinde verfügt noch über Reserven in den unbebauten Bauzonen. Für grössere Einzonungen besteht daher kein Spielraum.

3.7 Ausbaugrad

relativ hohe Dichte

Laut der kantonalen Statistik liegt der durchschnittliche Ausbaugrad aller Bauzonen in Seuzach aktuell bei rund 73 %. Im Jahr 2005 lag er bereits bei rund 70 %. Dies bedeutet, dass grosse Teile der Bauzonen bereits heute baulich relativ gut ausgenutzt sind.



Quelle: maps.zh.ch
 (Abrufdatum 28. Juni 2021)

Ausbaugrad in %
 Datengrundlage: ARE, Stand 2018

	Wohnzonen	Mischzonen	Arbeitszonen	Total
Seuzach	82.5 %	80.1 %	38.9 %	73.3 %
Region	68.3 %	60.8 %	42.4 %	59.4 %
Kanton	72.2 %	79.4 %	50.5 %	69.7 %

Ausbaugrad im Vergleich

Im Vergleich zur Region Winterthur und Umgebung und zum Kanton Zürich ist der aktuelle Ausbaugrad in Seuzach deutlich überdurchschnittlich. Lediglich die Arbeitszonen verfügen über eine im Vergleich zur Region als auch zum Kanton unterdurchschnittliche Ausnutzung.

Folgerungen

Der Ausbaugrad ist im Vergleich mit der Region und dem Kanton hoch. Dies bedeutet, dass die bestehenden Möglichkeiten der Bau- und Zonenordnung nahezu ausgeschöpft sind. Im Rahmen einer weiteren Siedlungsentwicklung nach Innen ist zu prüfen, ob im Rahmen einer Revision der Bau- und Zonenordnung weitere Potenziale geschaffen werden sollen.

3.8 Kapazitätsberechnung

Einwohnerkapazität gemäss rechtskräftigem Zonenplan

Die nachfolgende Berechnung zeigt in einem ersten Schritt die Einwohner innerhalb der überbauten Bauzonen. In diesem Berechnungsgang werden die variablen Parameter Wohnanteil und Geschossflächenbedarf pro Einwohner anhand der effektiven Einwohnerzahl geeicht. Bei der Berechnung des Verdichtungspotenzials wird angenommen, dass der Geschossflächenbedarf pro Einwohner künftig abnehmen wird. Die noch nicht überbauten Bauzonen bieten Platz für noch rund 114 Einwohner. Der Zonenplan 2015 hat also ein Fassungsvermögen von rund 8'681 Einwohnern.

BZO-Bestimmungen	Wohnzonen						Mischzonen								Totale
Zone	W1.1	W1.3	W1.6	W1.6/GP	W2.2	W2.2/GP	K	K/GP	WG1.6	WG1.6/GP	WG2.2	WG2.2/GP	Z2.8	Z2.8/GP	Totale
BMZ für Hauptbauten	1.10	1.30	1.60	1.60	2.20	2.20	2.6	2.6	1.6	1.6	2.2	2.2	2.8	2.8	-
Wohnanteil Bestand (geschätzt)	100%	100%	100%	100%	100%	100%	50%	50%	85%	85%	85%	85%	66%	66%	-
Wohnanteil Neubauten (geschätzt)	100%	100%	100%	100%	100%	100%	50%	50%	85%	85%	75%	75%	66%	66%	-
Berechnung für überbaute Gebiete (Eichung)															
Überbaute Fläche	15.7	21	46.9	1.6	17.2	0.8	18	0.4	1.7	0.6	6.2	3	2.8	0.6	136.5
Fläche nach Abzug Verkehrsfläche (10%)	14.1	18.9	42.2	1.4	15.5	0.7	16.2	0.4	1.5	0.5	5.6	2.7	2.5	0.5	122.9
theoretisches Bauvolumen Wohnen	155.4	245.7	675.4	23.0	340.6	15.8	210.6	4.7	20.8	7.3	104.3	44.6	46.6	10.0	1904.8
theoretische Geschossflächen Wohnen	47	74.5	204.7	7.0	103.2	4.8	63.8	1.4	6.3	2.2	31.6	13.5	14.1	3.0	572.2
BGF Wohnen / E	60	60	60	60	55	55	50	50	55	55	55	55	50	50	-
Ausbaugrad (Eichung)	70	70	70	70	70	70	80	80	80	80	80	80	90	90	-
Einwohner	550	869	2388	81	1313	61	1021	23	92	32	460	196	254	54	-
Einwohner total	5260						2'130								7390
Vergleich Einwohner 2020	7422														
Berechnung unüberbaute Gebiete															
Überbaute Fläche	15.7	21.0	46.9	1.6	17.2	0.8	18	0.4	1.7	0.6	6.2	3	2.8	0.6	136.5
Fläche nach Abzug Verkehrsfläche (10%)	14.1	18.9	42.2	1.4	15.5	0.7	16.2	0.4	1.5	0.5	5.6	2.7	2.5	0.5	122.9
theoretisches Bauvolumen Wohnen	155.4	245.7	675.4	23.0	340.6	15.8	210.6	4.7	20.8	7.3	92.1	44.6	46.6	10.0	1904.8
theoretische Geschossflächen Wohnen	47.1	74.5	204.7	7.0	103.2	4.8	63.8	1.4	6.3	2.2	27.9	13.5	14.1	3.0	572.5
BGF Wohnen / E	70	70	70	70	70	60	60	60	50	50	50	50	50	50	-
Ausbaugrad Stand 2018	82.5	82.5	82.5	82.5	82.5	82.5	80.1	80.1	80.1	80.1	80.1	80.1	80.1	80.1	-
Ausbaugrad realistisch bis 2040	95	95	95	95	95	95	95	95	95	95	95	95	95	95	-
Einwohner	84	133	365	12	184	10	158	4	19	7	83	40	42	9	-
Einwohner total	789						362								1'151
Berechnung unüberbaute Gebiete															
unüberbaute Fläche	0.4	0.3	0.1	0.0	0.0	0.0	0.7	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.1	0.0	0.8
Fläche nach Abzug Verkehrsfläche (10%)	0.36	0.27	0.09	0.0	0.0	0.0	0.63	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.09	0.0	1.4
theoretisches Bauvolumen Wohnen	4.0	3.5	1.4	0.0	0.0	0.0	8.2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	1.7	0.0	18.8
theoretische Geschossflächen Wohnen	1.2	1.1	0.4	0.0	0.0	0.0	2.5	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.5	0.0	5.7
BGF Wohnen / E	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	-
Ausbaugrad maximal	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	-
Einwohner	24	21	9	0	0	0	50	0	0	0	0	0	10	0	-
Einwohner total	54						60								114
Ausbaugrad realistisch	95	95	95	95	95	95	95	95	95	95	95	95	95	95	-
Einwohner	23	20	8	0	0	0	47	0	0	0	0	0	10	0	-
Einwohner total	51						57								108

Fassungsvermögen gültiger Zonenplan

Einwohner überbautes Gebiet	7'420
Einwohner Verdichtung überbautes Gebiet	1'150
Einwohner unüberbautes Gebiet	110
Fassungsvermögen Zonenplan (gerundet)	8'680

Fazit

Seuzach besitzt mit dem im Jahre 2015 festgelegten Zonenplan nicht genug Fassungsvermögen, um die bis 2040 prognostizierte Einwohnerzahl gemäss kantonaler Schätzung von bis zu 3'400 Personen zu erreichen.

Es stellt sich daher die Fragen, ob die im kantonalen Richtplan erhaltenen Siedlungsgebietsflächen Hummel und Wolfsgang aktiviert werden sollen. Zusätzlich muss der Fokus auf eine weitere Verdichtung an Lagen mit einer guten ÖV-Erschliessung gelegt werden.

3.9 Stärken und Schwächen

Attraktive Wohngemeinde mit sehr guter Anbindung an die Zentren

Die Gemeinde Seuzach ist ein Wohnstandort in der Region Winterthur und Umgebung mit hoher Lebensqualität. Die folgende Tabelle zeigt, gegliedert nach den fünf Themenfeldern Identität, Wohnstandort, Wirtschaftsstandort, Landschaft und Mobilität, die wichtigsten Stärken und Schwächen auf.

	Qualitäten	Mängel
Identität	<ul style="list-style-type: none"> • baulich dichtes Zentrum mit städtebaulichen Qualitäten • vier Ortsteile mit unterschiedlichen Charakteren 	<ul style="list-style-type: none"> • relativ wenig publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen im Ortszentrum
Wohnstandort	<ul style="list-style-type: none"> • Ruhige Wohnquartiere • Nähe zum Naherholungsraum 	<ul style="list-style-type: none"> • Strassenlärm Hauptverkehrsachsen
Wirtschaftsstandort	<ul style="list-style-type: none"> • Bestehendes Gewerbegebiet • Nähe zur Stadt Winterthur und zur Agglomeration Zürich 	<ul style="list-style-type: none"> • Gewerbegebiet ist relativ schlecht an den ÖV angebunden
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> • Gut zugänglicher Landschaftsraum 	<ul style="list-style-type: none"> • Strassenlärm durch Autobahn
Mobilität	<ul style="list-style-type: none"> • Gut erschlossenes Zentrumsgebiet • nahegelegener Anschluss an die Autobahn • Verkehrsberuhigte Wohngebiete 	<ul style="list-style-type: none"> • Hoher Durchgangsverkehr • Gebiete mit geringer ÖV-Erschliessung

Folgerungen

In der Richt- und Nutzungsplanung ist darauf hinzuwirken, dass die Qualitäten gefestigt und die Mängel reduziert werden.

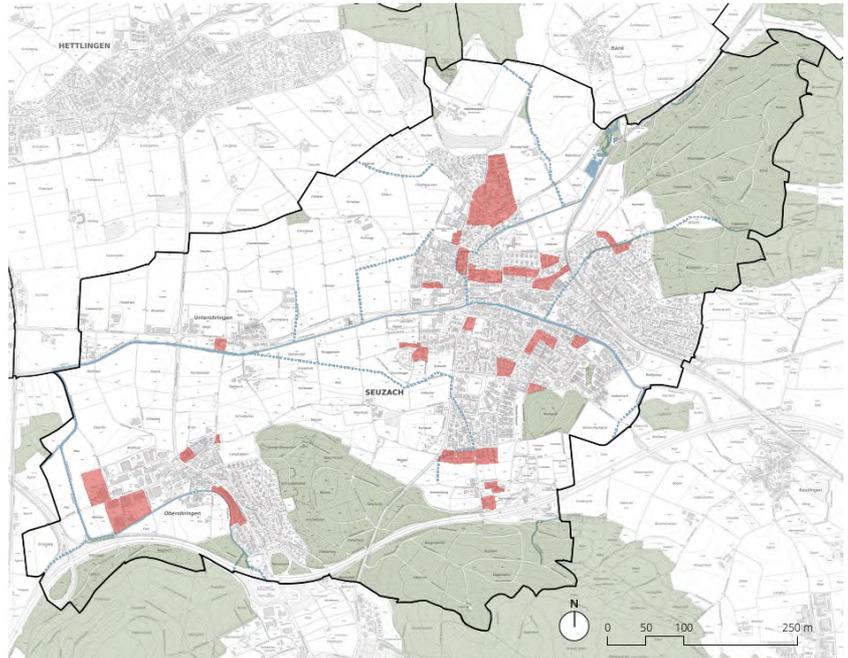
4 QUARTIERANALYSE

4.1 Bevölkerungsverteilung

Quartierstatistiken

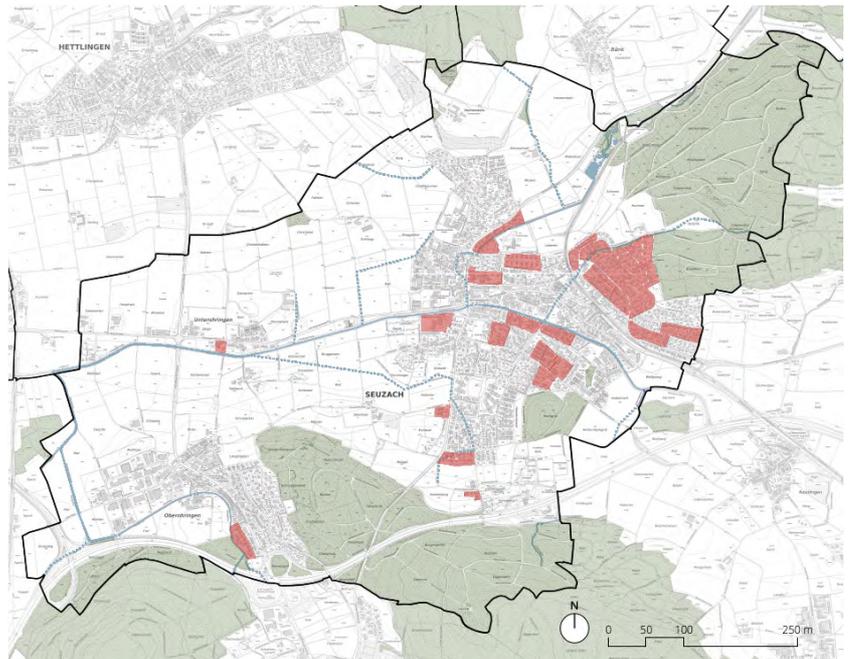
Die neu zur Verfügung stehenden Grundlagen des kantonalen Amtes für Statistik erlauben gewisse Aussagen zur räumlichen Verteilung bestimmter Altersgruppen. So lässt sich zeigen, in welchen Quartieren beispielsweise Familien einen hohen Anteil ausmachen und in welchen Quartieren viele Personen in später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

Quartiere mit einem Anteil schulpflichtiger Kinder grösser 25 %



Quelle: Daten "Quartieranalyse", ARE ZH, Stand 5.7.2021

Quartiere mit einem Anteil Personen in später Pensionierungsphase grösser 25 %



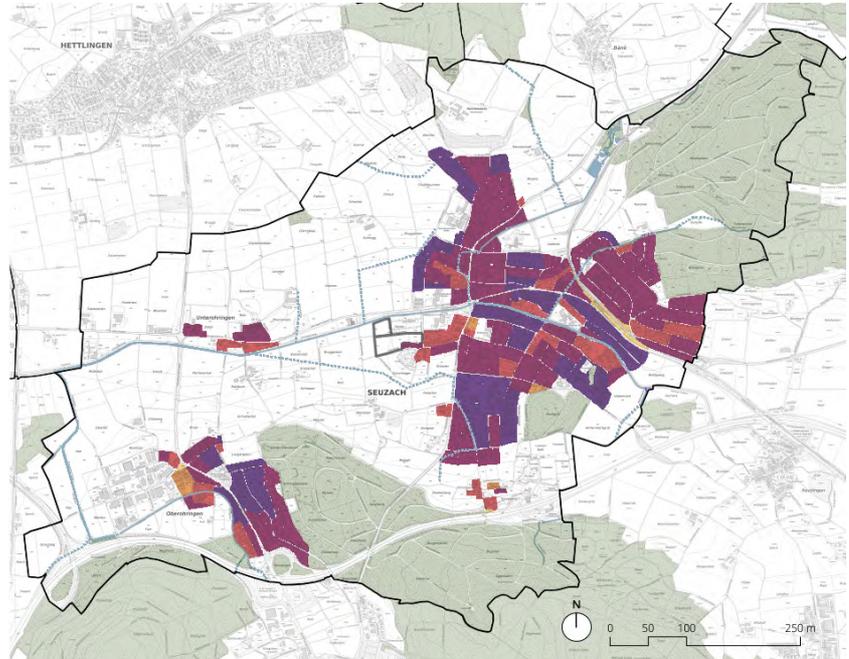
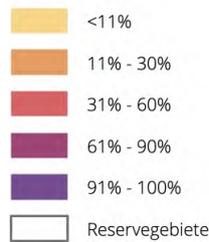
Quelle: Daten "Quartieranalyse", ARE ZH, Stand 5.7.2021

4.2 Ausbaugrad

Tiefer Ausbaugrad / hohe Geschossflächenreserven

Der Ausbaugrad definiert das Verhältnis zwischen der bestehenden und der zulässigen Ausnützung. Gemäss der kantonalen Statistik liegt der durchschnittliche Ausbaugrad bei rund 73.3 %.

Nachfolgender Plan zeigt die Situation in den Quartieren.



Quelle: Daten "Quartieranalyse", ARE ZH,
Stand 5.7.2021

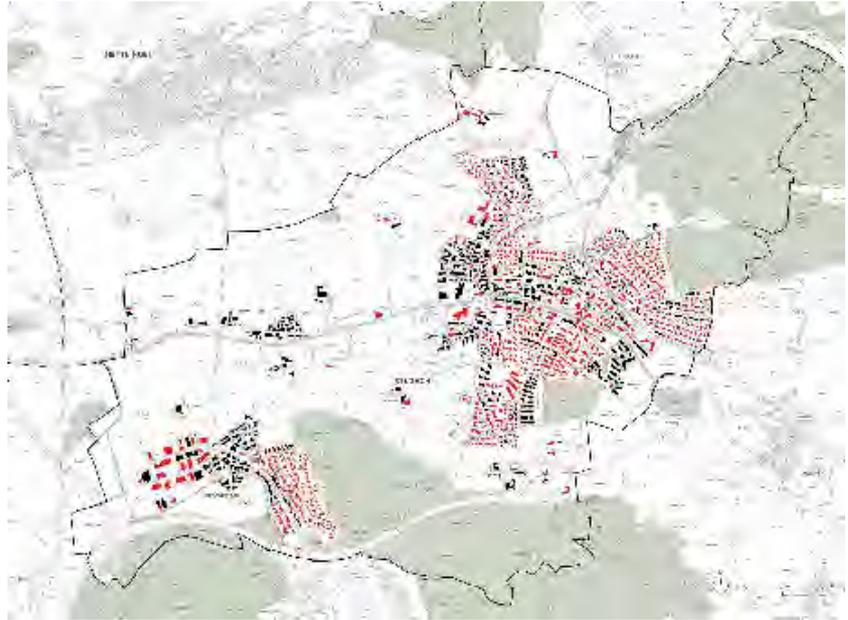
4.3 Gebäudealter

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

Gebäude mit Baujahr zwischen
1950 und 1990



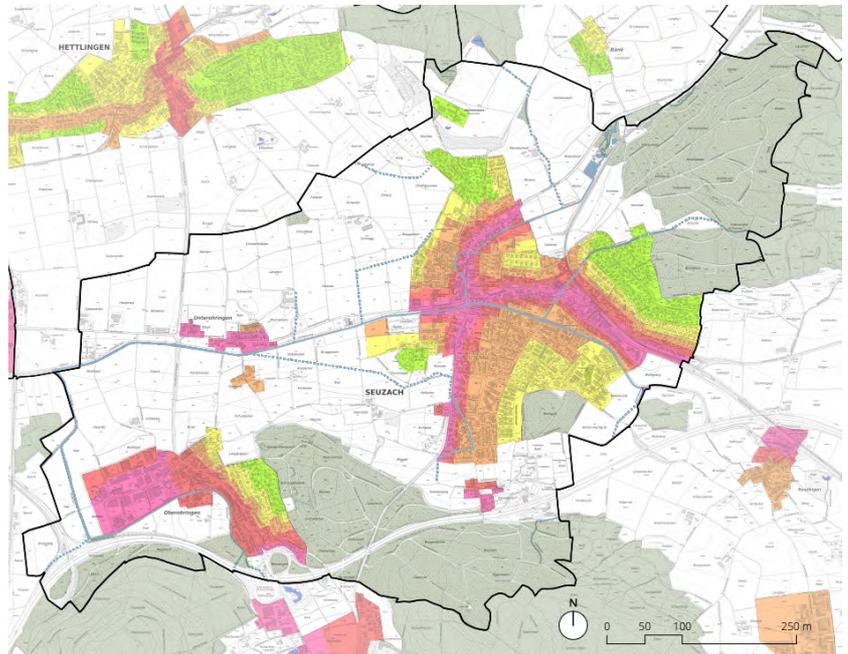
Quelle: Daten "Quartieranalyse", ARE ZH,
Stand 5.7.2021

4.4 Lageklassen

Zuordnung Lageklassen

Im Kanton Zürich, wie auch in Seuzach, werden alle Grundstücke innerhalb einer Bauzone einer Lageklasse zugeordnet, welche zur Landwertschätzung durch die Steuerbehörden beigezogen werden.

-  Lageklasse 1
-  Lageklasse 2
-  Lageklasse 3
-  Lageklasse 4
-  Lageklasse 5



Quelle: Daten "Quartieranalyse", ARE ZH,
Stand 5.7.2021

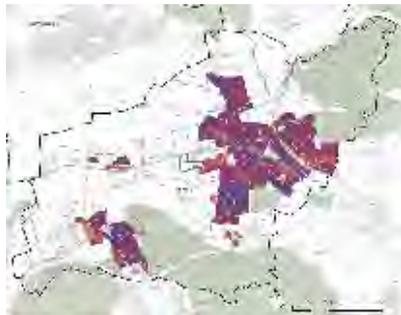
4.5 Indizien für Strukturveränderungen

Gebiete mit hohem Veränderungsdruck

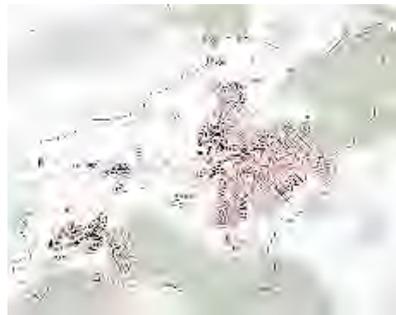
Einige Quartiere sind einer stärkeren Dynamik unterworfen als andere. Der Ausbaugrad der Grundstücke, das Gebäudealter und die Lageklasse sind Indizien für strukturelle und bauliche Veränderungen.

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

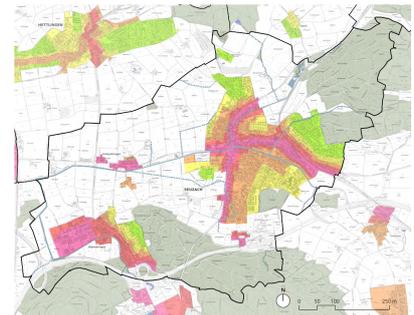
- die Grundstücke sind mehrheitlich unternutzt
- die Mehrheit des Gebäudebestandes wurde vor 1990 erstellt
- es handelt sich um gute Wohnlagen



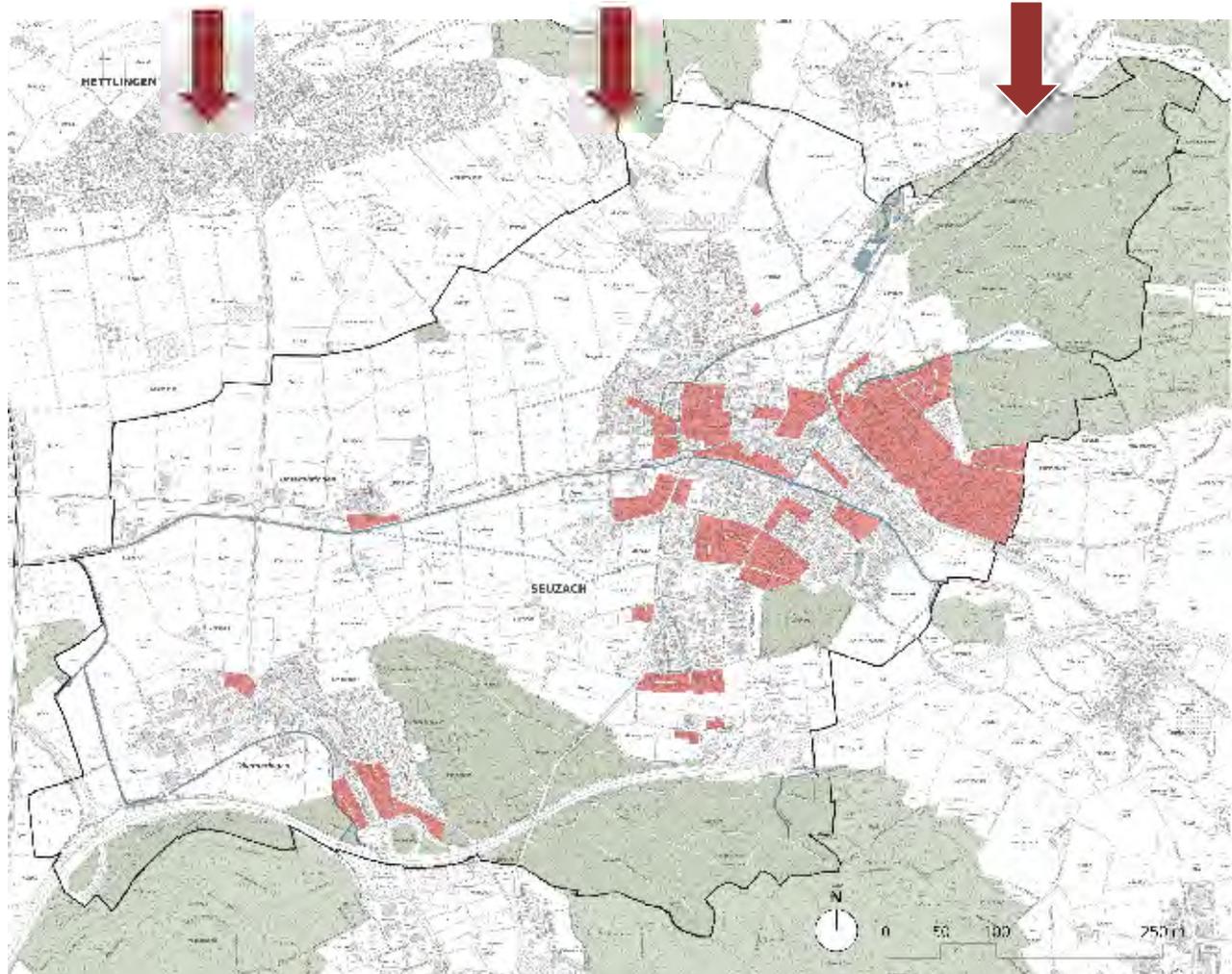
Tiefer Ausbaugrad



Ältere Gebäudesubstanzen



Top Lagen



Fazit

Einige Quartiere in Seuzach weisen aufgrund der älteren Bausubstanz sowie der vorhandenen Nutzungsreserven einen erhöhten Veränderungsdruck auf. Bei der Entwicklung dieser Gebiete ist auf die möglichen Auswirkungen auf das Quartierbild und die Durchgrünung zu achten.

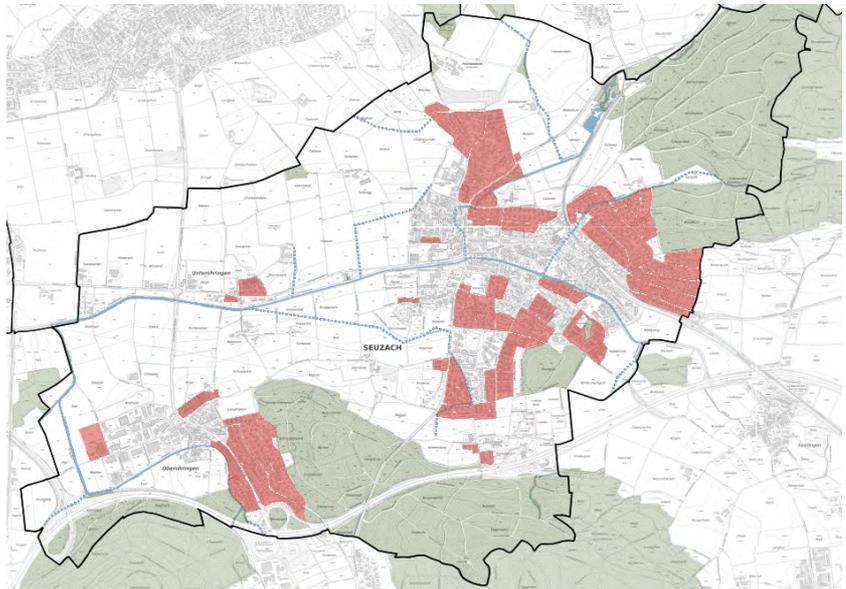
4.6 Eigentumsstruktur

"Bremsende" Faktoren

Die Eigentumsstruktur kann den beschriebenen Innenentwicklungsmechanismen entgegenwirken.

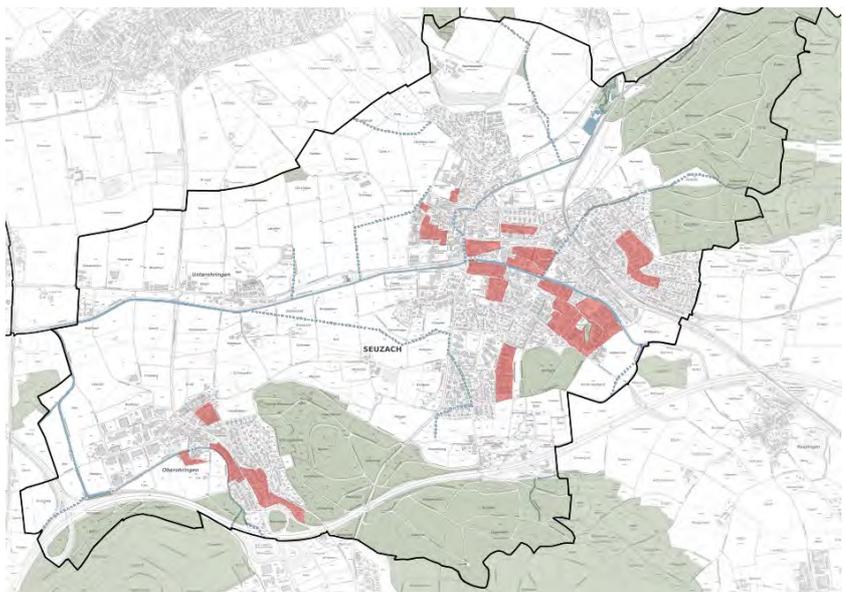
Nachfolgende Pläne machen Aussagen zur Eigentumsstruktur.

Gebiete mit über 66 % Anteil Einfamilienhäuser



Quelle: Daten "Quartieranalyse", ARE ZH, Stand 5.7.2021

Gebiete mit Mehrfamilienhäusern, Anteil Stockwerkeigentum grösser als 50 %



Quelle: Daten "Quartieranalyse", ARE ZH, Stand 5.7.2021

Fazit

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

4.7 Erkenntnisse aus den Strukturanalysen

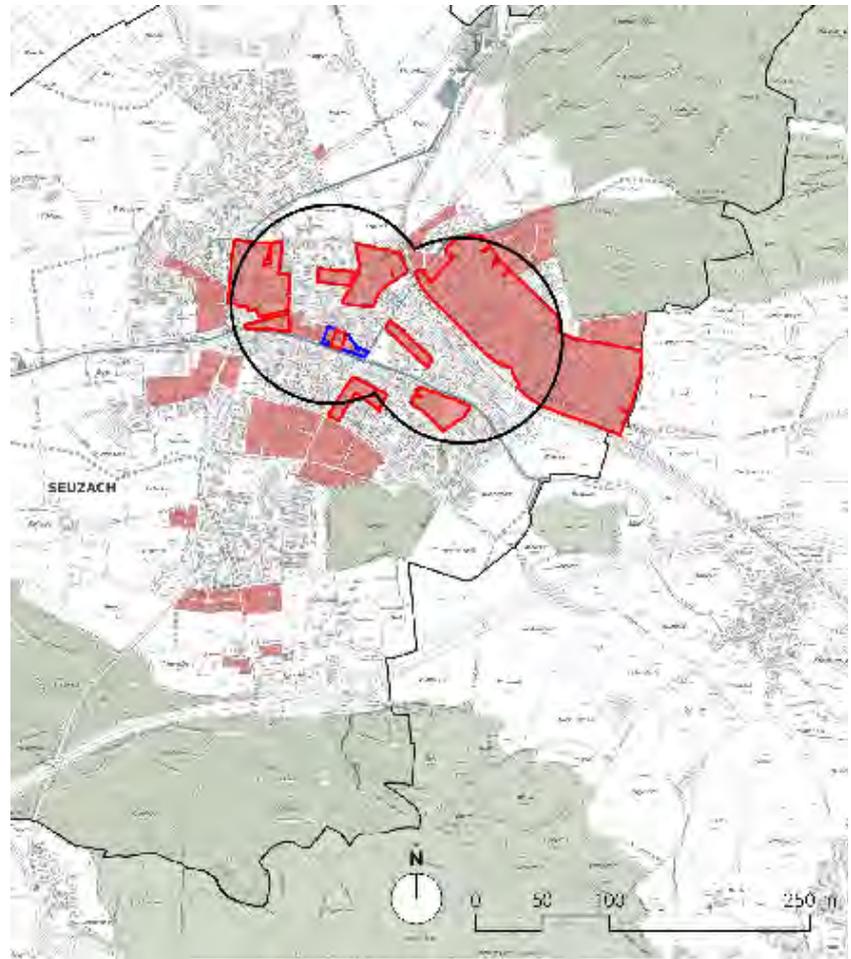
Zusammenfassung

Die Erkenntnisse aus der Strukturanalyse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Seuzach besitzt nach ausführlicher Quartieranalyse mehrere Gebiete, die jeweils einen verhältnismässig tiefen Ausbaugrad besitzen, sanierungsbedürftige Bausubstanzen aufweisen und in einer guten Lageklassenkategorie liegen. Diese Gebiete sind aufgrund der aufgezählten Faktoren einem grossen Veränderungsdruck ausgesetzt und können als dynamische Entwicklungsgebiete angesehen werden. Abgesehen von den unbebauten Gebieten, die ein grosses Entwicklungspotenzial besitzen, eignen sich diese Gebiete für eine weitergehende Innenverdichtung. In einem weiteren Verlauf gilt es abzuwägen, wie stark die bremsenden Faktoren, namentlich die Eigentumsverteilung, den anstehenden Veränderungsdruck verzögern und somit das Entwicklungspotenzial schmälern. Denn mehrere Eigentümer für eine grössere Sache zu mobilisieren, bedarf eines langfristigen und aufwendigen Planungsprozesses. Dies führt dazu, dass in einem nächsten Schritt die potenziellen Entwicklungsgebiete von den Gebieten mit bremsenden Faktoren ausgegrenzt werden. Aufgrund des Siedlungsdruckes in den urbanen Wohnlandschaften werden trotzdem auch Quartiere in den Fokus gesetzt, welche über gewisse bremsende Faktoren verfügen (aufgrund ÖV-Erschliessungsstand, verhältnismässig geringer Dichte oder älterer Bausubstanz).

Welche Quartiere stehen im Fokus?

Aus planerischer Sicht stehen folgende Quartiere als Gebiete mit Verdichtungspotenzial und Entwicklungsgebiete (grössere unüberbauten Flächen) im Fokus (Abgrenzung schematisch):



5 LEITLINIEN FÜR DIE RÄUMLICHE ENTWICKLUNG

Bestandteile

Das räumliche Entwicklungskonzept 2040 besteht aus einem Plan im Massstab 1:5000 und einem Text im vorliegenden Bericht.

Planform

Die Planform des räumlichen Entwicklungskonzeptes umschreibt die thematischen und örtlichen Ziele in den Bereichen Siedlung, Landschaft und Verkehr. Die Planinhalte sind bei der nächsten Revision der Richt- und Nutzungsplanung zu berücksichtigen. Es handelt sich nicht um eine abschliessende Aufzählung, sondern um eine Auswahl der wichtigsten Themen, die noch präzisiert und ergänzt werden können.

Textform

Auf den folgenden Seiten werden raumwirksame Handlungsfelder mit Leitlinien 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 Zielhorizont von 15 Jahren gemäss dem Raumplanungsgesetz.

Handlungsfelder

1. Qualitätsorientiert wachsen
2. Innere Reserven aktivieren
3. Ortszentrum weiterentwickeln
4. Strukturen erhalten und pflegen
5. Wohngebiete differenziert erneuern
6. Arbeits- und Mischnutzungen erhalten und fördern
7. Raum für Jugend und Alter sichern
8. Öffentliche Einrichtungen stützen
9. Erholungs- und Sportanlagen stärken
10. Natur- und Landschaftsraum erhalten, Siedlungsökologie fördern
11. Gewässerraum revitalisieren
12. Hauptachsen gestalterisch aufwerten
13. Verkehrssicherheit erhöhen und Wegnetze optimieren
14. Öffentlichen Verkehr fördern
15. Parkierung regeln
15. Erneuerbare Energien nutzen
16. Aktives Gemeindeleben fördern

5.1 Qualitätsorientiert wachsen

Leitlinie 1

Die Ortsplanung soll weiterhin verstärkt auf ein qualitatives Wachstum ausgerichtet werden. Damit gemeint ist Qualität in Form von guter Architektur, gut gestalteten Aussenräumen sowie einer überdurchschnittlichen Ausrüstung (Energie, Behindertengerechtigkeit, Ausstattungen). Aber auch die siedlungsgliedernden Freiräume sind für das Ortsbild wichtig. Die Freiräume im Siedlungsgebiet haben zudem eine hohe Bedeutung für die Biodiversität. Sie sind entsprechend zu pflegen. Die Ziele der übergeordneten Richtplanung sollen umgesetzt und die aktuellen Absichten weiterverfolgt werden. Einzonungen sind kritisch zu prüfen und andererseits der Umgang mit den bestehenden Reserven zu klären.

Wunschbilanz 2040

- Die verschiedenen Ortsteile haben ihren eigenständigen Charakter bewahrt.
- Die Qualität der Entwicklung hat Vorrang vor der Quantität.
- Die Lebens- und Wohnqualität ist in allen Quartieren hoch.
- Neue gut gestaltete Überbauungen mit aufenthaltsfreundlichen Aussenräumen sind durch die Beanspruchung von Sonderinstituten (Arealüberbauungen, Sonderbauvorschriften, Gestaltungspläne) entstanden.
- Neue Überbauungen im Zentrum sind Vorzeigeprojekte hinsichtlich Städtebau, Architektur, Nachhaltigkeit, Verkehrsanbindung und Freiraum.
- Freiräume haben weiterhin einen hohen Stellenwert im Ortsbild und sind der Bautätigkeit dauernd entzogen.
- Der Druck auf die Landschaft hat sich durch die Begrenzung des Siedlungsgebiets und die dadurch geförderte Innenentwicklung deutlich reduziert.
- Die Übergänge zwischen Siedlung und offener Landschaft sind bewusst gestaltet. Dabei wurden die Aspekte Erholung, Landschaftsbild und Ökologie besonders beachtet.

5.2 Innere Reserven aktivieren

Leitlinie 2

Seuzach ist im kantonalen Raumentwicklungskonzept dem Handlungsraum "urbane Wohnlandschaft" zugewiesen. Dies bedeutet, dass das Wachstum primär über die Verdichtung und Innenentwicklung ermöglicht und gefördert werden kann. Die Potenziale sollen innerhalb der Bauzonen und im Einzugsbereich des öffentlichen Verkehrs aktiviert werden. Zum Beispiel mit Sonderbauvorschriften, Gestaltungsplänen und Ergänzungsplänen soll eine qualitätsvolle Umsetzung dieser Verdichtung unter Einschluss hochwertiger Aussenräume ermöglicht werden.

Wunschbilanz 2040

- Es hat eine qualitativ hochwertige Verdichtung an gut mit öffentlichem Verkehr erschlossenen Lagen stattgefunden.
- Optionen für spätere Verdichtungen sind offengeblieben.
- Die Einführung von Mindestdichten wurde geprüft.
- Die Verdichtung hat zu mehr Wohneinheiten und nicht nur zu grösseren Wohnungen geführt.
- Trotz der verstärkten Innenentwicklung wird das Siedlungsgebiet mit hochwertigen Grünflächen, Aussenräumen und Bachrevitalisierungen aufgelockert.
- Das Siedlungsgebiet ist vernetzt durchgrünt. Es bestehen vielfältige kleinere Grünflächen, die auch einen ökologischen Wert aufweisen.
- Die verstärkte Innenentwicklung hat zu neuen architektonischen und ausserräumlichen Qualitäten geführt.

5.3 Dorfzentrum entwickeln

Leitlinie 3

Das bestehende Zentrumsgebiet soll, wie im regionalen Richtplan vermerkt, als attraktives, gut funktionierendes Dorfzentrum weiterentwickelt werden. Es soll als Begegnungsort mit breitem Nutzungsmix und attraktiven Erdgeschossnutzungen dienen. Im Zuge der im regionalen Richtplan angedachten Strassenraumgestaltung der Stationsstrasse soll der Trennungseffekt vermindert werden, damit wie auch im restlichen Zentrum eine verbesserte Durchlässigkeit und erhöhte Aufenthaltsqualität entstehen können. Wichtige Schlüsselgebiete im Zentrum sollen gezielt und unter Mitwirkung der Gemeinde entwickelt werden um eine hohe städtebauliche, architektonische und freiräumliche Qualität sicherzustellen.

Wunschbilanz 2040

- Das Zentrum entlang der Stations- und Breitestrasse hat sich markant verändert und ist zu einem lebendigen Zentrum von Seuzach entwickelt.
- Die Umgestaltungen der Stations- und Breitestrasse haben einen Anstoss für eine umfassende Siedlungserneuerung in hoher baulicher Dichte gegeben. Dabei ist ein attraktiver Nutzungsmix von Lebensmittelläden, Gastronomie, Praxen, Alterswohnungen und Wohnnutzungen entstanden.
- Die an das Dorfzentrum angrenzenden Zonen sind Teil des funktionalen Zentrums und ergänzen den Nutzungsmix im Dorfzentrum.

5.4 Strukturen erhalten und pflegen

Leitlinie 4

Das Ortsbild Seuzachs soll weiterhin von den Strukturen der jeweiligen Ortsteile geprägt werden. Die Objekte von kantonalen, regionalen sowie auch von kommunaler Bedeutung sollen gepflegt und erhalten werden. Als Beurteilungsbasis ist die Erstellung von Kernzonenplänen zu prüfen. Der Übergang von den Kernzonen zu den angrenzenden Bauzonen soll bewusst ausgebildet werden. Mit einer Flexibilisierung der Kernzonenvorschriften sollen auch überzeugende, zeitgemässe Lösungen ermöglicht werden. Die hohen Anforderungen an die Gestaltung und Einordnung sollen mit einer konstruktiven fachlichen Begleitung gesichert werden.

Wunschbilanz 2040

- Die historischen Ortskerne sind dank der alten Bauten und der sorgfältigen Einbindung der neuen Bauten in ihrer Ausstrahlung weitgehend authentisch geblieben.
- In den Kernzonen sind ortsbaulich ansprechende und zeitgemäss gestaltete Umbauten, Ersatzbauten sowie Umnutzungen entstanden.
- Der Übergang von den Kernzonen zu den benachbarten Zonen ist gut gelöst.
- Die Kernzonenbestimmungen sind weitgehend flexibel formuliert und ermöglichen zeitgemässe Lösungen.
- Die angebotene gestalterische Begleitung von Bauvorhaben wird in Anspruch genommen.

5.5 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 sollen die heute geltenden Nutzungsziffern wegleitend bleiben. In Gebieten mit besonders niedriger baulicher Dichte sollen die definierten Grundmasse kritisch überprüft werden.

Wunschbilanz 2040

- Der Ausbaugrad in den Wohngebieten hat sich durch die stetige bauliche Verdichtung laufend erhöht.
- Eine sorgfältige Gestaltung der Siedlungsränder sorgt für eine gute Einbettung der Siedlung in die Landschaft.
- Die Quartiere verfügen über hochwertige Aussenräume.

5.6 Arbeits- und Mischnutzungen erhalten und fördern

Leitlinie 6

Im Grundsatz soll nicht nur das Wohnen, sondern auch das Arbeiten in der Gemeinde gefördert werden. Dafür sollen attraktive Möglichkeiten geboten werden, insbesondere im Gewerbegebiet Oberohringen sowie im Zentrum und entlang der Stationsstrasse (Mischnutzungen). Entlang der Stationsstrasse soll im Zuge der Strassenraumgestaltung ein Angebot an Begegnungsmöglichkeiten/Platzsituationen geschaffen werden, das bevorzugt über angrenzende, publikumsintensive Nutzungen ergänzt wird.

Wunschbilanz 2040

- In Seuzach besteht ein stabiles Verhältnis zwischen der Anzahl Einwohnern und der Anzahl Beschäftigten.
- Im Gewerbegebiet Oberohringen sind zahlreiche neue Arbeitsplätze entstanden.
- In den Bereichen der Mischnutzungsschwerpunkte besteht eine gut verträgliche Durchmischung von Wohnungen und Arbeitsplätzen.
- In der Zentrumszone bestehen in den Erdgeschossen von neuen Wohnbauten einige gestalterisch ansprechend integrierte Gewerbenutzungen.
- Entlang der Stationsstrasse bestehen mehrere, attraktive Begegnungsorte zum Treffen und Verweilen.

5.7 Raum für Jugend und Alter sichern

Leitlinie 7

Der Bedarf an zusätzlichen Schulklassen, neuen Kindergärten und einem Ausbau der schulergänzenden Tagesbetreuung soll gedeckt werden. Hierfür sind ausreichende Flächen zu sichern und Aufstockungen von bestehenden Schulbauten zu prüfen.

Der Raum für Altersbauten soll im Zuge des zunehmenden Seniorenanteils angemessen erhöht und gefördert werden. Die Gemeinde strebt eine ausgeglichene Sozial- und Altersstruktur an.

Wunschbilanz 2040

- Die Schulraumplanung wird laufend aktualisiert.
- Für Senioren sind verschiedene Angebote an Alterswohnungen mit und ohne Service-Dienstleistungen entstanden. Eine durchgehende, integrierte Betreuung ist gewährleistet und der Bedarf an Pflegeplätzen ist innerhalb der Region gedeckt.
- Dank gezielten Massnahmen ist das Wohnungs- und Freizeitangebot insbesondere für junge Erwachsene und Familien attraktiv.

5.8 Öffentliche Einrichtungen stützen

Leitlinie 8

Die öffentlichen Einrichtungen in der Gemeinde Seuzach sollen stets mit den Bedürfnissen aus der baulichen Entwicklung Schritt halten. Die Infrastruktur für die Feuerwehr, die Versorgung mit Energie und Wasser sowie die Entsorgung soll periodisch überprüft und auf die Bedürfnisse abgestimmt werden. Wertstoffsammelstellen und grössere Containeranlagen sollen zunehmend durch Unterfluranlagen ersetzt werden.

Wunschbilanz 2040

- Der Bedarf an öffentlichen Einrichtungen aufgrund der baulichen Entwicklung ist gedeckt und es bestehen weiterhin Flächenreserven.
- Zum Erhalt von ausreichend Freiflächen werden insbesondere bei Schulanlagen höhere Gebäudehöhen zugelassen.
- Die Feuerwehr ist zweckmässig ausgerüstet und ausgebildet. Die Einsatzbereitschaft ist jederzeit gewährleistet.
- Die Abfallsammelstelle/der Werkhof der Gemeinde ist mit allen erforderlichen Einrichtungen zum Unterhalt ausgerüstet und verfügt über genügend Spielraum für räumliche Erweiterungen.

5.9 Erholungs- und Sportanlagen stärken

Leitlinie 9

Die attraktiven Naherholungsflächen ausserhalb und innerhalb des Siedlungsgebietes sowie das bestehende Wanderwegnetz mit den Aussichtspunkten sollen gepflegt, die Aufenthaltsqualität erhalten und die Zugänglichkeit verbessert werden. Die lokalen Sportvereine sollen von der Gemeinde in raumplanerisch relevanten Inhalten wie z.B. der Anlegung neuer Sport- oder Freizeitanlagen unterstützt werden.

Wunschbilanz 2040

- Die Aussichtspunkte und weitere aufenthaltsfreundliche Orte am Wanderwegnetz sind weiterhin etabliert, gut zugänglich und mit Ausstattungen wie beispielsweise Sitzbänken und Feuerstellen versehen.
- Das öffentliche Freibad ist weiterhin attraktiv und im Sommer ein stark frequentiertes Ziel.
- Die Sport- und Freizeitanlagen sind den Bedürfnissen entsprechend ausgestaltet und wurden zweckmässig erweitert.
- Die vielen Zugänge zu den Naherholungsgebieten sind mit gezielten Massnahmen verbessert und wurden um weitere ergänzt.

5.10 Natur- und Landschaftsraum erhalten, Siedlungsökologie fördern

Leitlinie 10

Die zahlreichen landschaftsprägenden Naturschutzobjekte, die Moränenhügel sowie die wertvollen Lebensräume für Reptilien, Amphibien sind zu pflegen und aufzuwerten. Die grösseren siedlungsinternen Freiräume sollen langfristig gesichert bleiben. Die Biodiversität wird innerhalb der Siedlung mit gezielten Massnahmen gefördert. Die Siedlungsränder sind situativ und sorgfältig mit hoher Qualität zu gestalten. Die Bauvorschriften sind entsprechend zu ergänzen. Für die Landschaftsverbindung (Moore, Hecken usw.) werden geeignete Massnahmen für die biologische Vernetzung der schützenswerten Landschaften mittels eines Vernetzungsprojekts von der Gemeinde unterstützt.

Wunschbilanz 2040

- Die Moränenhügel und die siedlungsinternen Freiräume prägen das Landschaftsbild weiterhin.
- Bei grösseren Bauvorhaben wird eine ökologisch verträgliche Umgebungsgestaltung mit einheimischen, möglichst trockenheitstoleranten und hitzebeständigen Pflanzen vorausgesetzt.
- Die Lebensräume für Reptilien und Amphibien sind durchgehend freigehalten und die Feuchtgebiete/Biotope werden gepflegt. Die Wanderung von Amphibien ist möglich.
- Die Vernetzungskorridore erhalten und fördern die biologische Durchlässigkeit. Sie vernetzen, fördern und werten Feucht- und Trockenstandorte, Obstgärten und Hecken auf.
- Die öffentlichen Anlagen sind naturnah gestaltet und werden ökologisch bewirtschaftet. Die einheimischen Pflanzen tragen zu einer hohen Biodiversität im Siedlungsgebiet bei.
- Die Siedlungsränder wirken der Situation angepasst und sind bewusst gestaltet. An exponierten Stellen (z.B. Ortseingang) sind gezielte Massnahmen für eine gute Lesbarkeit getroffen worden, wodurch sie die Funktion einer Visitenkarte für die Gemeinde haben.

5.11 Gewässerraum revitalisieren

Leitlinie 11

Die gesetzlich verlangten Gewässerräume sollen festgelegt und die bestehenden Naturgefahren (Hochwasser) durch geeignete bauliche Massnahmen laufend eliminiert werden. Dies soll, wo immer möglich, mit einer gleichzeitigen Revitalisierung der Fliessgewässer verbunden werden. Die Belebung kanalisierter Bäche und die ökologische Aufwertung sollen laufend geprüft werden. Die Gewässer-aufwertung soll nach Möglichkeit mit öffentlichen Fusswegen koordiniert werden.

Wunschbilanz 2040

- Alle Gewässerräume entlang der Fliessgewässer sind festgelegt.
- Die Rückstaugefahren bei Bachdurchlässen sind weitgehend beseitigt und die Hochwassersicherheit hat einen hohen Stand erreicht.
- Die Revitalisierung eingedolter und kanalisierter Gewässer erfolgt laufend und die Kombination mit öffentlichen Fusswegen entlang der Bäche hat sich mehrfach bewährt. Die revitalisierten Gewässer im Siedlungsgebiet werten die Nahumgebung von Wohnüberbauungen auf und haben eine wichtige Bedeutung für die Siedlungsökologie und als Naherholungsgebiete.
- Die revitalisierten Gewässer leisten einen wichtigen Beitrag zur ökologischen Vernetzung von Lebensräumen.

5.12 Hauptachsen gestalterisch aufwerten

Leitlinie 12

Die im regionalen Richtplan verankerten Sanierungen und Aufwertungen der Ortsdurchfahrten Oberohringen, Unterohringen und Stationsstrasse sind umzusetzen. Die Umgestaltung soll im Sinne des Koexistenz-Prinzips stattfinden. Die Koexistenz zwischen dem motorisierten Individualverkehr und dem Langsamverkehr ist mit baulichen und gestalterischen Massnahmen, die zu einer Verkehrsberuhigung beitragen, zu unterstützen. Im Rahmen der Strassenumgestaltung soll zudem mit einer Anpassung des Querschnittes mehr Platz für grosszügige Gehbereiche geschaffen werden. Weiter sollen mit gestalterischen Massnahmen Orte mit Aufenthaltsqualität und mit Begegnungsmöglichkeiten geschaffen werden.

Wunschbilanz 2040

- Die Ortseingänge sind mit Eingangspforten markiert.
- Die Verkehrssicherheit ist dank angepassten Geschwindigkeiten für alle Verkehrsteilnehmer gut.
- Die Ortsdurchfahrten sind zweckmässig und ansprechend im Sinne der Koexistenz im Strassenverkehr umgestaltet. Die Strassen trennen das Dorf nicht, sondern sind Teil des Dorfbildes.
- Die Umgestaltung ist sowohl auf die Gegebenheiten des Verkehrs als auch auf diejenigen des Ortsbildes abgestimmt.
- Dank gestalterischen Massnahmen laden die Begegnungsorte zum Treffen und Verweilen ein und begünstigen ein aktives Dorfleben.

5.13 Verkehrssicherheit erhöhen und Wegnetze optimieren

Leitlinie 13

Der innerörtliche Verkehr soll mit hoher Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmenden siedlungsverträglich abgewickelt werden. Bei einzelnen Strassenzügen soll im Rahmen der Schulwegsicherung und für andere schwächere Verkehrsteilnehmer die Sicherheit, die räumliche Erscheinung und die Aufenthaltsqualität durch geeignete Massnahmen verbessert werden. Weitere Tempo-30-Zonen in den Quartieren sollen je nach Bedarf geprüft und eingerichtet werden. Die Langsamverkehrsnetze für Fussgänger und Radfahrer sollen laufend überprüft und Netzlücken geschlossen werden.

Wunschbilanz 2040

- Innerorts ist der Verkehrsablauf auf allen Strassen im Gemeindegebiet siedlungsverträglich.
- Die Schulwege sind sicher und punktuelle Schwachstellen werden laufend behoben.
- Mit baulichen und gestalterischen Massnahmen wird die Koexistenz im Strassenverkehr gefördert.
- Einzelne Lücken im Fuss- und Radwegnetz sind geschlossen, weitere Verbindungen werden im Rahmen von Neuüberbauungen geprüft und nötigenfalls gesichert.
- Die freizeit- und erholungsbezogenen Wege führen entlang der Aussichtslagen und sind attraktiv.
- Die Naherholungszugänge sind attraktiv gestaltet und konnten bereits punktuell ergänzt werden.

5.14 Öffentlichen Verkehr fördern

Leitlinie 14

Das bestehende Netz des öffentlichen Verkehrs soll bedarfsgerecht ausgebaut werden. Die Ausstattung, Erreichbarkeit und Barrierefreiheit der Haltestellen soll überprüft und bei Bedarf verbessert werden.

Wunschbilanz 2040

- Das ÖV-Netz der Gemeinde ist attraktiv und ermöglicht attraktive Anschlüsse ans übergeordnete Netz.
- Durch eine Optimierung der Linienführung und zusätzliche Bushaltestellen sind alle Wohngebiete flächendeckend mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen.
- Die Bushaltestellen verfügen in der Regel über Buswartehäuschen, eine gute Erreichbarkeit und eine barrierefreie Gestaltung.

5.15 Parkierung regeln

Leitlinie 15

Das Angebot an öffentlichen Parkplätzen soll bedarfsgerecht sein. Die Abstellplätze in den Kernzonen sollen ortsbildgerecht platziert und ausgestaltet werden. Im Dorfzentrum sollen bei privaten Neubauten vertragliche Regelungen für öffentliche Parkplätze geprüft werden. Bei publikumsorientierten Nutzungen und Bushaltestellen sind nach Möglichkeit genügend dimensionierte, witterungsgeschützte Veloparkierungsanlagen vorzusehen.

Wunschbilanz 2040

- Die bedarfsgerechte öffentliche Parkierung ist gewährleistet.
- Der aussenräumliche Charakter der Gärten, Vorbereiche und Plätze in den Kernzonen ist dank der ortsbildgerechten Platzierung der Parkierungsanlagen weiterhin gepflegt.
- In den 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 rege genutzt.

5.16 Erneuerbare Energie nutzen

Leitlinie 16

Die Gemeinde setzt als Energiestadt mit erneuerbaren Energien, umweltverträglicher Mobilität und effizienter Nutzung der Ressourcen eine nachhaltige kommunale Energiepolitik um. Neubauten und Sanierungen von öffentlichen Gebäuden sollen energetischen Vorbildcharakter haben und sukzessive auf erneuerbare Energieträger umgerüstet werden. Die regionale Energieberatung ist gut etabliert und soll sensibilisieren sowie Bauwilligen in allen Fragen des Energiekonsums eine wirksame Hilfestellung leisten.

Wunschbilanz 2040

- Der Stromverbrauch wird durch effiziente Massnahmen reduziert und gleichzeitig steigt der Anteil der erneuerbaren Energie am Strommix laufend an (z.B. Photovoltaik-Anlagen und Sonnenkollektoren auf öffentlichen Bauten).
- Der Bau, die Sanierung und die Bewirtschaftung der öffentlichen Gebäude erfolgen nach hohen energetischen und ökologischen Standards und bilden Leuchtturmprojekte innerhalb der Gemeinde.
- Die Potenziale der Solarenergie, der Erdwärme, der Biomasse und des Energieholzes werden bei zahlreichen Bauvorhaben genutzt.
- Der Verbrauch an fossiler Energie (Öl, Gas) ist markant zurückgegangen.

5.17 Aktives Gemeindeleben fördern

Leitlinie 17

Die Bedürfnisse der Bevölkerung bezüglich Schule, Alter, Gesundheit, Kulturpflege etc. werden gut mit den bestehenden Angeboten und Einrichtungen abgedeckt. Zudem soll es weiterhin viele Vereine geben, die das Gemeindeleben bereichern. Für das tägliche Leben in der Gemeinde sollen auch in Zukunft vielfältige Angebote bestehen (Grundversorgung, Detailhandel, Restaurants usw.).

Wunschbilanz 2040

- Die Angebote und Einrichtungen für die Erfüllung der Bedürfnisse der Bevölkerung von Seuzach sind vorhanden.
- Das Dorfzentrum und in der ganzen Gemeinde verteilte Begegnungsorte laden zum Treffen und Verweilen ein.
- Die erforderlichen Räume für kulturelle Aktivitäten und Vereine sind vorhanden.
- Die Kirchen und andere Institutionen ergänzen das kulturelle und soziale Angebot.